

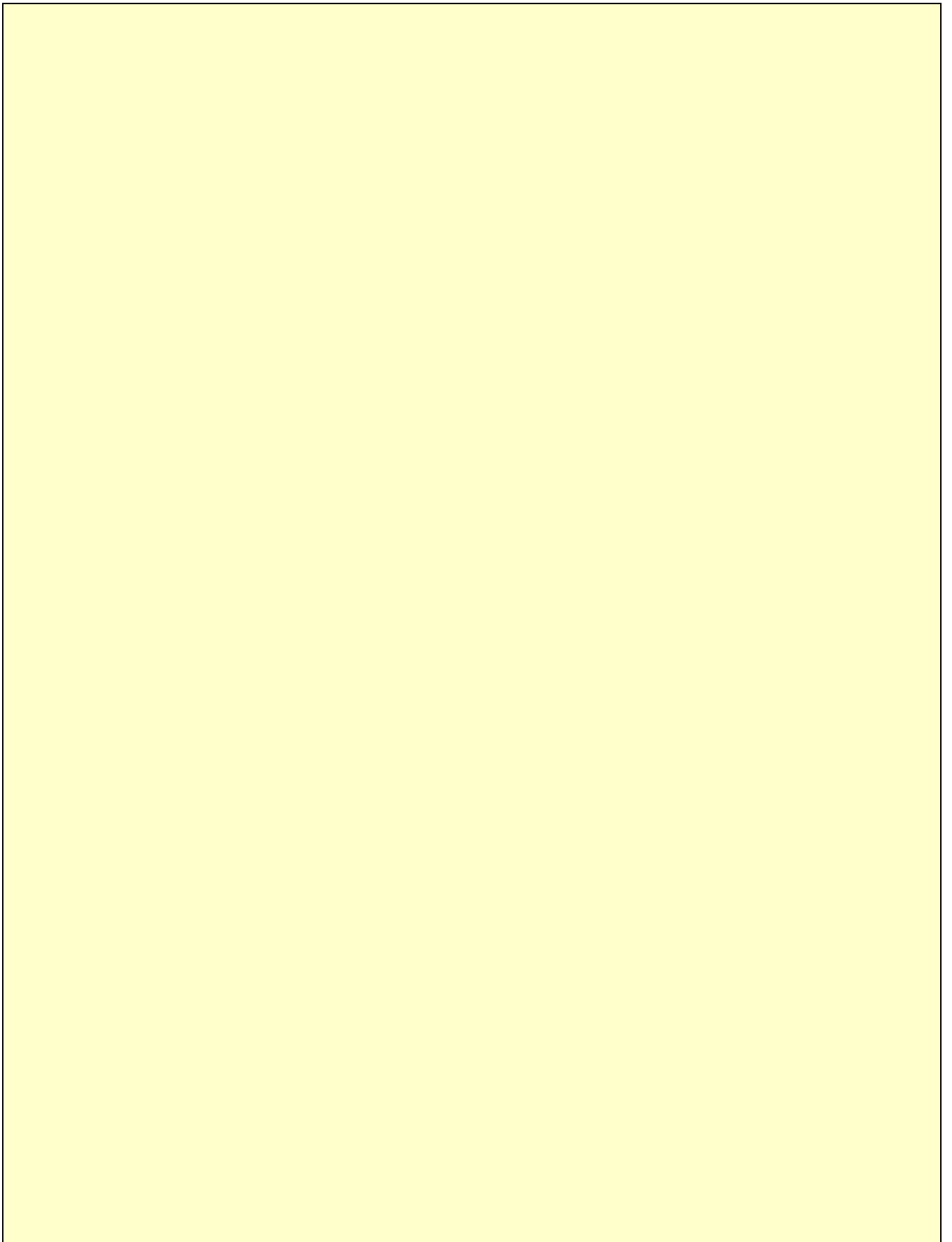
TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

Ill. Giudice dr. Gaetano Guglielmo

Esecuzione immobiliare
Zeus Finance s.r.l. contro omissis
Reg Esec. n° 31/2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U
arch. Donatina Lamanna



PREMESSA

La scrivente arch. Donatina Lamanna, nata a Sant'Andrea di Conza il 09-06-1963, ed ivi residente alla Via F. Pallante 49, con studio in Sant'Andrea di Conza alla Via F. Pallante 51, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Avellino con il n° 853, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione forzata promossa da Zeus Finance s.r.l., creditore procedente, contro **omissis**, debitori esecutati, Reg. Esec. N° 31/2012 il giorno 22.08.2012 e nell'udienza del 26.11.2013 ha prestato il giuramento di rito; la data per l'udienza veniva fissata per il giorno 25.03.2014. Nell'udienza appunto del 26.11.2013, la sottoscritta riceve dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Gaetano Guglielmo, l'incarico di redigere l'elaborato peritale ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., così formulato:

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:**
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

2. REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai,

Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc.);
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **“terreni”** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piano attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù.
- H- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;

- J- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **“costruzioni”**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffreddamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l’esistenza o meno dell’Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi **dell’art. 2 del D.lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell’atto di provenienza del bene e copia dell’eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza** altresì **il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all’art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell’Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l’esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì **UNA o PIU’ SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti indivisibili, **indicando in ciascuna di esse:**

- L’esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell’eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l’altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d’affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d’occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2 H – I – J – K – L della presente;

- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali;
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Difformità Catastali.

- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

4. **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
5. **INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleggi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..
6. **DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs n. 196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:
 - a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
 - b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili** (indicaz. Relazione Oscurata);
 - c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
 - d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) – (indicaz. Foto);
 - e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
 - f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
7. **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
8. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
9. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
10. **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
11. **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Nusco Av, Contrada Leone:

- Immobile sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, individuato al N.C.E.U. al Foglio 28 Particelle 911 subalterno 2 , Piano T – 1°, cat. A2
- Immobile sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, individuato al N.C.E.U. al Foglio 28 Particelle 911 subalterno 3, Piano T. cat. C6
- Immobile sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, individuato al N.C.E.U. al Foglio 28 Particelle 911 subalterno 4, Piano T. cat. C2
- Immobile sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, individuato al N.C.E.U. al Foglio 28 Particelle 911 subalterno 5, Piano T. cat. A4
- Immobile sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, individuato al N.C.E.U. al Foglio 28 Particelle 911 subalterno 6, Piano T. cat. C2
- Terreno sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, Foglio 28, particella 214 (vigneto)
- Terreno sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, Foglio 28, particella 215 (seminativo)
- Terreno sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, Foglio 28, particella 216 (seminativo)
- Terreno sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, Foglio 28, particella 217 (bosco ceduo)
- Terreno sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, Foglio 28, particella 320 (seminativo)
- Terreno sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, Foglio 28, particella 407 (seminativo)
- Terreno sito nel comune di Nusco, alla Contrada Leone, Foglio 28, particella 912 (seminativo)

Intestati a:

- omissis, nato a omissis il omissis ed ivi residente alla Contrada Leone, per 500/1000;
- omissis nato a omissis il omissis ed ivi residente alla Contrada Leone, per 500/1000;

La documentazione in atti è composta da :

- Certificazione notarile a firma del Notaio dott. Monica Zara (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.)
- Nota di Trascrizione dell'Atto Giudiziario, reg. part. 12096 – reg. gen. 14041 in data 17.08.2012;

Alla sottoscritta, che l'aveva richiesta all'Ill.mo GE, è stata concessa una proroga dei termini per il deposito e l'invio alle parti della relazione peritale di 60 giorni (**all. n°23**). Copia dell'elaborato peritale viene spedito alle parti in data 02.04.2014, con plico raccomandato a.r. (**all. n°2**), assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni, per far pervenire alla sottoscritta note di osservazione al summenzionato.

Lo stesso elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, compreso quello fotografico, sia in forma cartacea che elettronica, viene depositato presso la cancelleria del Tribunale di Avellino in data odierna.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Dopo l'esame della documentazione allegata, la sottoscritta ha fissato per il giorno 8 gennaio 2014 alle ore 10,00 la data per l'inizio delle operazioni peritali come da comunicazione spedita tramite raccomandata a.r. il giorno 20.12.2013 (**all. n. 1**)

Il giorno convenuto la sottoscritta si è recata a Nusco, alla Contrada Leone, presso l'abitazione dei sigg. omissis. Sul posto erano presenti il sig. omissis, figlio del sig. omissis, assente.

La sottoscritta ha letto ai convenuti il quesito post dall'Ill. GE illustrando loro l'incarico ricevuto e lo scopo di questo; ha fatto seguito quindi la compilazione della prima parte del verbale di sopralluogo (**all. n°3**).

Si è proceduto, successivamente al rilievo, planimetrico e fotografico di tutti gli immobili, residenze e pertinenze (**all. n°4 e 5**), e il rilievo fotografico dei terreni sottoposti ad esecuzione, quasi tutti concentrati lì intorno, tranne uno, individuato con la particella n°302 foglio 28, che è situato nei pressi del cimitero di Nusco, non molto distante da questi.

Ultimate tutte queste operazioni abbiamo chiuso il Verbale sottoscritto dai presenti.

Presso l'Agenzia delle Entrate mi sono accertata della inesistenza di contratti di locazione registrati a nome di omissis; ho acquisito copia delle successioni (2 per la precisione) del *de cuius* omissis, padre degli esecutati (**all. n°6**); presso la Conservatoria ha acquisito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro (**all. n°7**), nonché le note delle trascrizioni (**all. n°8-9-10-11-12-13**); e al Catasto ha richiesto le visure per soggetto, storiche (**all. n°14**) e le planimetrie (**all. n°15**).

Dal Notaio, dott.ssa omissis, ho recuperato la copia dell'atto che, congiuntamente con le successioni, attestano la provenienza dei beni ai sigg. omissis (**all. n°16**);

Nell'ufficio Tecnico del Comune di Nusco, ho visionato tutto il carteggio presente in loco per ciò che attiene ai fabbricati esecutati e ho acquisito, la documentazione tecnica comprovante la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, laddove esistente, e la documentazione (certificazione) per quelli non regolari (**all. n°17-18-19-24-25**); ho acquisito infine il certificato di Destinazione urbanistica (**all.n°20**).

Presso l'Ufficio Anagrafe ho richiesto l'estratto di matrimonio lo stato di famiglia e i certificati di residenza storica degli occupanti gli immobili (**all.n°21**).

Dall'attento esame di tutta la documentazione, posso così restituire i risultati delle indagini raccolte, nella presente relazione.

Identificazione degli immobili

I beni oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Nusco AV, alla contrada Leone; risultano essere regolarmente iscritti in catasto.

Dalle visure catastali, (all. n°14), risulta :

➤ **Intestati:**

- omissis nato a omissis il omissis; proprietà per 500/1000
- omissis nato a omissis il omissis; proprietà per 500/1000

Comune di Nusco : Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
28	911	2		A/2	1	9 vani	€ 557,77
28	911	3		C/6	2	59mq	€ 137,12
28	911	4		C/2	2	202mq	€ 333.84
28	911	5		A/4	4	7 vani	€ 292,83
28	911	6		C/2	2	151mq	€ 149,55

Comune di Nusco : Catasto dei Terreni

Foglio	Particella	sub	Poz.	Qualità	classe	Superf. Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
28	214			vigneto	1	0.3.00	€ 2.63	€ 1.86
28	215			seminativo	3	11.40	€ 2.65	€ 4.12
28	216			seminativo	4	13.70	€ 2.12	€ 4.25
28	217			bosco ceduo	2	16.40	€ 0.68	€ 0.51
28	320			seminativo	2	08.50	€ 3.29	€ 3.95
28	407			seminativo	5	01.23	€ 0.10	€ 0.25
28	912			seminativo	3	32.45	€ 7.54	€ 11.73

N.B.: A seguito della costituzione delle particelle 911 e 912 sono state soppresse le particelle 212 e 213 che compaiono nei titoli di provenienza .

I signori omissis e omissis sono venuti in possesso dei suddetti immobili in virtù dei seguenti titoli:

- Successione di omissis nato a omissis omissis il omissis e deceduto il omissis, denuncia n°2 – Vol 77, presentata presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Sant’Angelo dei Lombardi (**all. n°6**), trascritta il 09.04.1993 ai nn 4723/4116 (**all. n°8**);
- Successione di omissis nato a omissis omissis (a correzione della precedente per errata trascrizione della data di nascita del coniuge sig.ra omissis,) denuncia n° 33 Vol 83, presentata presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Sant’Angelo dei Lombardi (**all. n°6**), trascritta il 02.08.1994 ai nn 9914/8329 (**all. n°9**) a favore:
 - del coniuge omissis nata a omissis il omissis e dei figli
 - omissis, nato a omissis il omissis,
 - omissis, nato a omissis il omissis,
 - omissis, nata a omissis il omissis
 - omissis, nato a omissis il omissis;
- Atto di Donazione e Cessione di diritti per Notaio Laura Romano in data 14.03.1994 (**all. n°16**), nn19989/8823, trascritto il 12.04.1994, Reg. Gen. 4358 – Reg. Part. 3700(**all. n°10**).
- Ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte della sig. omissis deceduta il 28.01.1995 come da certificato allegato (**all. n°18**).

Il sig. omissis è coniugato con la sig.ra omissis, nata a omissis il omissis, dal omissis in regime di comunione legale (**all.n°21**).

Il sig. omissis invece è celibe. (**all. n° 21**)

Tutti sono residenti a omissis e domiciliati alla omissis (**all. n° 21**).

Sui terreni del F 28 part.IIe 213 -214- 215 -216 -217, grava una servitù coattiva a favore della SNAM che vincola i terreni, per la durata di esercizio dell’impianto, come da nota di trascrizione dell’atto costitutivo a firma dei notai dott. Adolfo Branca e Adolfo Cannavale, Reg. Gen.n°6146 e Reg. Par.n°5358 del 18.05.1987 (**all. n°11**). Praticamente per una fascia di circa 14m i sigg. omissis si sono impegnati *“a non costruire opere di qualsiasi genere, comprese fognature”*... e a destinare la suddetta fascia asservita *“a terreno agrario”*.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, sia terreni che fabbricati, come abbiamo già sottolineato, sono regolarmente iscritti in catasto e corredati di idonee planimetrie (**all. n°15**). A seguito del rilievo, sia metrico (**all. n°5**) che fotografico (**all. n°4**) eseguito dalla sottoscritta sul posto, e alla redazione degli elaborati grafici, si è potuto verificare la rispondenza delle planimetrie catastali con quelle dello stato di fatto.

Qualche piccola difformità è presente nel fabbricato destinato a pertinenze agricole (stalle scuderie ecc) , Foglio 28 part.IIIa 911 subalterno 6, ma ininfluente.

L’unico immobile regolarmente autorizzato ai fini urbanistici è quello identificato dalla particella n° 911/5; per gli altri è stata presentata richiesta di condono ex L. 47/85 ma non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria.

L’intera proprietà confina a nord con proprietà omissis; a ovest con proprietà omissis; a sud con ruscello e ad est con la strada comunale:

Dalle visure ipotecarie presso la Conservatoria di Avellino sulle suddette particelle risultano, a nome di:

➤ omissis, nato a omissis il omissis ed ivi residente alla Contrada Leone
le seguenti formalità (**all. n°7**):

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione del 02/08/1994 - Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione - Reg. Part. n°8329 – Reg. Generale n°9914 - Ufficio del Registro denuncia n° 33 vol. n°83 (**all.n°9**)

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 17/08/2012 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Reg. Part. n°12096 – Reg. Generale n°14041 – Pubblico ufficiale Tribunale – Repertorio 297 del 19/05/2012 (**all. n°13**)

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione del 01/10/2008 Reg. Part. n°3627 – Reg. Generale n°22986 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio 5204/2008 del 16/09/2008 (**all. n°12**)

Sulle medesime particelle risultano, a nome di

➤ omissis nato a omissis il omissis ed ivi residente alla Contrada Leone
le seguenti formalità (**all. n°7**):

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione del 09/04/1993 - Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione - Reg. Part. n°4116 – Reg. Generale n°4723 - Ufficio del Registro denuncia n° 2 Vol. 77 (**all. n° 8**)
- Trascrizione del 02/08/1994 - Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione - Reg. Part. n°8329 – Reg. Generale n°9914 - Ufficio del Registro denuncia n° 33 vol. n°83 (**all.n°9**)

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 17/08/2012 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Reg. Part. n°12096 – Reg. Generale n°14041 – Pubblico ufficiale Tribunale – Repertorio 297 del 19/05/2012 (**all. n°13**)

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- Trascrizione del 12/04/1994 – Atto tra vivi – Donazione cessione di diritti – Reg. Part. n°3700 – Reg. Generale n°4358 – Pubblico ufficiale notaio Laura Romano – n° 19989 Repertorio 8823 di raccolta del 14/03/1994 (**all.n°10**)

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione del 01/10/2008 Reg. Part. n°3627 – Reg. Generale n°22986 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio 5204/2008 del 16/09/2008 (**all. n°12**)

Sulle medesime particelle risultano, a nome di

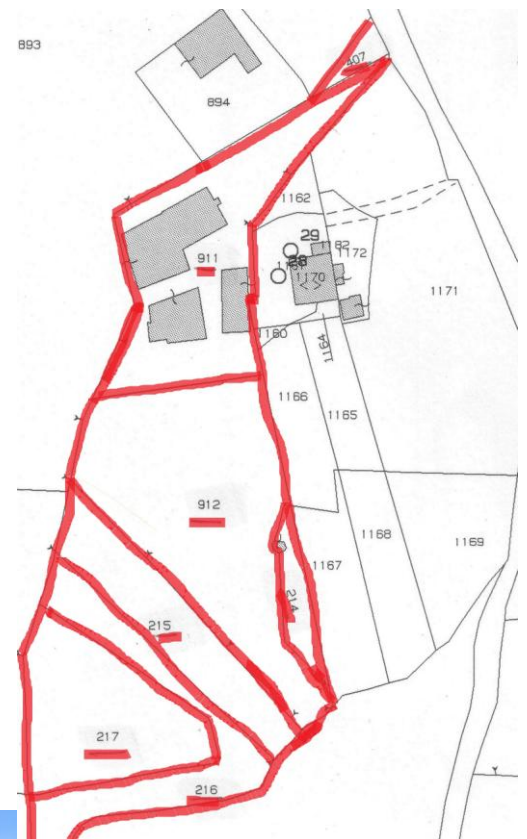
➤ omissis (padre degli esecutati) nato a omissis il omissis ed ivi residente alla Contrada Leone le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 18/05/1987 – Atto amministrativo- costituzione di servitù coattiva – Reg. Part. n°5358 – Reg. Generale n°6146 – Pubblico ufficiale notaio Branca Adolfo del 22.04.1987– Registro Atti Privati di Napoli n°05956 del 30.04.1987(**all. n°11**)

Gli immobili individuati al foglio 28 particelle n° 911 sub 2-3-4-5-6 costituiscono un piccolo agglomerato rurale che ruota intorno ad una corte comune, la part. 911 appunto, di 2.480mq (da cui detrarre le superfici dei fabbricati pari a circa 700mq → 1780mq).

Anche i terreni sono situati nelle adiacenze, come è facilmente visibile dalla planimetria catastale in basso.



A seguito della costituzione delle particelle 911 e 912 sono state soppresse le particelle 212 e 213.

L'immobile individuato catastalmente con il n°911 sub 2 è parte di un fabbricato che include due unità immobiliari (i subalterni 2 e 3).

Il fabbricato in questione (che identificheremo con fabbricato A) comprende due piani; occupa una superficie lorda pari a circa 150 mq per piano.

Il Piano terra, per metà, contiene un ampio locale adibito a cucina-soggiorno collegato da una scala interna al piano superiore e costituisce con questo un'unica unità immobiliare, la 911 subalterno 2, classificata come categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile.



L'altra metà del piano terra del summenzionato fabbricato A è occupato dal subalterno 3 che è classificato - categoria C/6 – Stalle...rimesse- Il fabbricato quindi risulta regolarmente denunciato in catasto e le planimetrie depositate corrispondono con lo stato dei fatti. (vedi elaborati grafici di rilievo -all.n° 5-).

In allegato il Certificato di Destinazione urbanistica attuale (**all. n°20**).

Siamo in zona agricola – Sottozona E3 – Aree seminatave e a frutteto.

Non c'è Certificato di Abitabilità e/o Agibilità, né APE.

Per ciò che attiene alla regolarità urbanistica il fabbricato risulta, da dichiarazione, essere stato costruito nel 1963 per cui antecedentemente al 1967.

Però è stata comunque presentata richiesta di condono ai sensi della legge 47/85, protocollo n°2789 - pratica n°176 del 27 marzo 1986 a nome di **omissis** e integrazioni a nome di **omissis**.

Anche nell'Atto di donazione e Cessione di Diritti, stipulato a firma del Notaio dott.ssa Laura Romano (**all. n°16**) è stato dichiarato che *"il fabbricato e pertinenze insistenti sulla particella 213 (oggi 911 e 912) del foglio 28 sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia..."*.

Anche il locale al piano terra è oggetto di condono per un cambio di destinazione d'uso ad attività artigianale, protocollo n°2790 – pratica n° 177 del 27 marzo 1986 a nome di **omissis** e successive integrazioni a nome di **omissis**. Ci sarebbe un riferimento ad una licenza n°4195 del 5-12-1968 ma di questo documento, all'UTC del Comune di Nusco, non c'è alcuna traccia.

Non risulta ad oggi rilasciata concessione in sanatoria in quanto non sono stati versati tutti gli oneri concessori dovuti (**all. n° 24**).

L'immobile oggi individuato con numero di particella 911/5 è un fabbricato composto da due piani, di cui uno parzialmente interrato per un lato, collegati tramite una scala interna e



costituisce unica unità immobiliare (Fabbricato B).

Occupava una superficie lorda di circa 125mq al piano terra e 90mq al piano superiore.

Risulta regolarmente iscritto in catasto, (vedi **all. n° 14-15**) classificato con categoria A/4 –abitazione di tipo popolare. C'è piena rispondenza tra quanto denunciato e lo stato di fatto (vedi rilievo –**all. n°5**).

Il fabbricato, ex fabbricato rurale part.lla n°212, è stato ricostruito in seguito al sisma del 1980. E' stata rilasciata una prima autorizzazione e

assegnazione contributi, n° 10 del 27.05.1983, e una successiva, di variante, n°25 prot. n°3433/167 del 18.04.1984 a nome di **omissis**; per cui la sua regolarità urbanistica è certa.

I lavori sono iniziati il 2 febbraio 1983 a seguito di deposito all'Ufficio del Genio Civile di Avellino, prot. n°5966 del 04.06.1983; sono stati ultimati il 30.07.1984 come da certificato di ultimazione lavori emesso in data 12.03.1987 e regolarmente eseguiti e accertati in data 02.08.1987.

Il collaudo statico è stato depositato agli Uffici del Genio Civile di Avellino in data 30.07.1986 n°575.

Per il fabbricato in esame (911/5 – fabbricato B) è stata rilasciata dal comune di Nusco Autorizzazione di abitabilità. (**all. n°17**). Non c'è APE.

Il fabbricato C, (nella foto in basso), individuato catastalmente con il n°911/6 è un immobile classificato con categoria C/2 – magazzini e locali di deposito. E' costituito da più vani, tutti ad un livello, con altezze e quote diverse. Occupa una superficie lorda complessiva di circa 180mq.



Tra lo stato di fatto e l'acatastamento c'è una piccola differenza formale, ma ininfluente.

Per ciò che attiene alla regolarità urbanistica di questo manufatto ci sono delle piccole contraddizioni.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata richiesta e rilasciata una concessione, la n°1493/158 del 29.05.1979 (all. n°25) a nome di **omissis** e altri per l'ampliamento di un fienile e costruzione

di un magazzino sul loro fondo rustico. Dai grafici allegati non è immediato individuare a quali manufatti si fa riferimento; però, potrebbe trattarsi proprio di questo fabbricato.

Nell'Atto di Donazione e Cessione di diritti a firma del notaio Laura Romano, è stato dichiarato, di contro, che questo edificio adibito a pertinenza agricola, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

Per questo fabbricato, in ogni caso, è stata presentata richiesta di condono ai sensi della legge 47/85, la pratica n° 177 del 27 marzo 1986 a nome di **omissis** e successive integrazioni a nome di **omissis** (all. n°19).

Anche per questo fabbricato non risulta ad oggi rilasciata concessione in sanatoria in quanto non sono stati versati tutti gli oneri concessori dovuti (all. n° 19).

L'ultimo fabbricato è quello in foto, individuato catastalmente al n°911/4.

Trattasi di capannone in lamiera grecata. E' composto da un locale più grande, che occupa una superficie netta di circa 150 mq e uno adiacente ricavato tra il capannone e il fabbricato



denominato A, di circa 70 mq netti. Anche in questo caso c'è piena rispondenza tra quanto dichiarato in catasto e lo stato di fatto rilevato (all. n°5).

Anche questo manufatto è compreso nella pratica di condono edilizio prot. n° 2789 del 27.03 1986 n° 176/85 (all. n° 18) in quanto abusivo, ma, per le stesse motivazioni di prima non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria.

Dallo studio dei documenti protocollati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nusco e in particolare delle pratiche di condono, la sottoscritta ha dedotto quanto segue:

Presso il comune di Nusco sono state presentate due richieste di condono ai sensi della 47/85 e precisamente:

**1. Pratica condono n°176 del 27.03.1986 (all. n° 18)
Presentata dal sig. omissis subentrato a omissis**

Mod 47/84-R in data 28-03-1986 prot.n°556:
versata oblazione di £ 919.000 in unica rata.

Pratica presentata per sanare abusi edilizi rientranti nella tipologia 3 (realizzati in assenza di titolo ma conformi alla normativa) relativi a:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Pertinenze connesse con attiv. agricole | mod 47/85- D1 |
| 2. Pertinenze connesse con attiv. agricole | mod 47/85- D3 |
| 3. Capannone (connesso con attiv. artigianali) | mod 47/85- D2 |

1. Relativamente alle pertinenze agricole (D1), per violazione avvenuta prima del 1° settembre 1967(data ultimazione -1963), si intende sanare:

per attività connessa con la conduzione agricola	mq	50,8
oblazione versata in data 21.03.1986 pari a	£	50.000

Calcolo oneri concessori (fabbricato 911/2-3)

Volume abusivo	850,10 mc
Costo costruzione	£ 1.493.730
Oneri urbanizzazione	<u>£ 2.646.700</u>
Totale	£ 4.140.430

2. Relativamente alle pertinenze agricole (D3) per violazione avvenuta entro il 29 gennaio 1977 (data ultimazione -1974), si intende sanare:

per attività connessa con la conduzione agricola	mq	130,93
oblazione versata in data 21.03.1986 pari a	£	392.790

Oneri concessori (fabbricato 911/6)

0

3. Relativamente alle attività artigianali (D3) per violazione avvenuta entro il 1° ottobre 1983(data ultimazione -1980), si intende sanare:

per attività connessa con la conduzione agricola	mq	90.40
oblazione versata in data 21.03.1986 pari a	£	452.000

Calcolo oneri concessori (capannone 911/4)
--

Volume abusivo = 830mc	
Costo costruzione	0
Oneri urbanizzazione	<u>£ 775.235</u>
Totale	£ 775.235

Riepilogo Oneri dovuti pratica n°176/85	£ (50.000+4.140.430+775.235) = £ 4.965.665
Pagate tre rate da £ 1.229.000 rispettivamente:	
1. 26.08.1998	
2. 12.05.1999	
3. 07.03.2000	
Totale versato	£ 3.687.000
Quarta rata da versare (4.965.665-3.687.000=)	£ 1.278.665
	pari a € 665,50

2. Pratica condono n°177 del 27.03.1986 (all. n° 19)
Presentata dal sig. omissis subentrato a omissis

Mod 47/84-R in data 28-03-1986 prot.n°555:
versata oblazione di £ 360.000 in unica rata.

Pratica presentata per sanare abusi edilizi rientranti nella tipologia 3 (realizzati in assenza di titolo ma conformi alla normativa) e 4 (interventi abusivi su edifici esistenti) relativi a:

1. Cambio destinazione d'uso (da deposito agricolo a locale artigianale) **mod 47/85- D1**
2. locale connesso con Attività artigianali **mod 47/85- D2**

1. Relativamente al Cambio destinazione d'uso (D1- tipol. 4 da deposito agricolo a locale artigianale) per violazione avvenuta entro il 29 gennaio 1977 (data ultimazione -1969), si intende sanare:

attività industriale o artigianale	mq	59,36
oblazione versata	£	79.186

Calcolo oneri concessori

Volume abusivo 244,80 mc	
Costo costruzione	£ 0
Oneri urbanizzazione	<u>£ 228.648</u>
Totale	£ 228.648

2. Relativamente a Attività artigianali (D2 - tipologia 3) per violazione avvenuta entro il 29 gennaio 1977 (data ultimazione -1976), si intende sanare:

attività industriale o artigianale	mq	70.11
oblazione versata in data 21.03.1986 pari a	£	280.440

Calcolo oneri concessori

Volume abusivo = 335,40mc	
Costo costruzione	0
Oneri urbanizzazione	<u>£ 313.270</u>
Totale	£ 313.270

Riepilogo Oneri dovuti	£ (228.648+313.270) = £ 541.918
Pagate tre rate da £ 133.500 rispettivamente:	
1. 26.08.1998	
2. 12.05.1999	
3. 07.03.2000	
Totale versato pari a	£ 400.500
Quarta rata da versare	£ (541.918-400.500=)
	£ 141.418
pari a	€ 73

Calcolo diritti di segreteria - Pratica n° 176

Volumi abusivi mc (850,10+830) = mc 1.680,10	1.680,10 x € 0.30 = € 504,03
--	------------------------------

Calcolo diritti di segreteria - Pratica n° 177

Volumi abusivi mc (244,80+335,40) = mc 580.2	580,20 x € 0,30 = € 174,06
--	----------------------------

Calcolo Interessi legali dal 08.03.2000 al 31.01.2014 - Pratica n°176

Su un importo da corrispondere di	£ 1.288.665 ovvero	€ 665,50
L'ammontare degli interessi legali è pari a		€ 233,91
Per complessivi (capitale + interessi)		€ 849,41

Calcolo Interessi legali dal 08.03.2000 al 31.01.2014 - Pratica n°177

Su un importo da corrispondere di	£ 141.418 ovvero	€ 73,00
L'ammontare degli interessi legali è pari a		€ 25,69
Per complessivi (capitale + interessi)		€ 98,69

Totale oneri da corrispondere - Pratica Condono n°176

IV rata	€ 665,50
Interessi legali	€ 233,91
Diritti di segreteria	€ 504,03
Bollo da	€ 16,00
Totale	€ 1.419,44

Totale oneri da corrispondere - Pratica Condono n°177

IV rata	€ 73,00
Interessi legali	€ 25,69
Diritti di segreteria	€ 174,06
Bollo da	€ 16,00
Totale	€ 288,75

Totale complessivo € 1.708,29

Il tutto è confermato dall'attestazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (**all. n°24**).

Rimangono infine da individuare le particelle di terreno che abbiamo detto essere posizionate, per la maggior parte, intorno ai fabbricati.



Queste particelle sono utilizzate in parte come aree di parcheggio di mezzi meccanici (Camion trattori ecc.); mi riferisco, nello specifico alle particelle n°912-215 e parte della 216 (vedi foto a fianco). Quel che non è destinato a questa funzione è incolto.

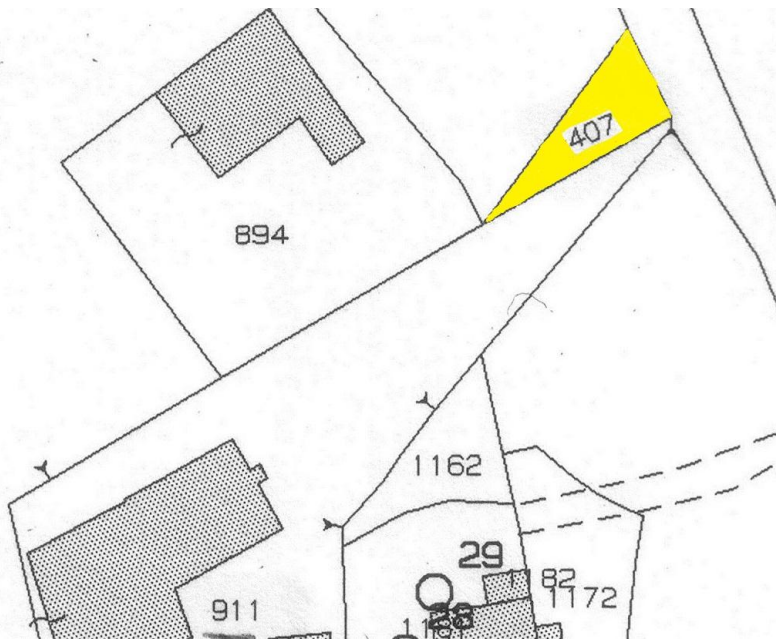
Fa eccezione la particella n°214 che è coltivata a vigneto (così come classificata anche in catasto), visibile nella foto a lato. Trattasi chiaramente di un piccolo vigneto (300mq)



La particella n° 217 è occupata da un piccolo bosco ceduo (immagine in basso).



La particella n°407 è allocata a nord dell'intera proprietà, ed è delimitata, su un lato, quello a nord-est, dalla strada comunale, e realizza essa stessa, l'area che garantisce l'accesso, dalla strada all'intera proprietà che altrimenti non avrebbe avuto sbocco. In una delle prime foto è segnalata. E' visibile anche nell'immagine della pagina seguente. Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle foto aeree allegate (**all. n° 22**).



L'ultima particella (nella foto in basso) è la n° 320. Non è localizzata vicino alle altre ma nei pressi del cimitero di Nusco ed è utilizzata, anch'essa come area di parcheggio di mezzi meccanici (rimorchi, containers ecc).

La suddetta particella ricade "nell'area di rispetto cimiteriale. In tale fascia non sono ammesse, inderogabilmente, nuove costruzioni... Sono consentiti... la realizzazione di strade e parcheggi" come

da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n°20).



Nusco è un comune di 4.354 abitanti; ha una superficie di 53,46kmq, con una densità di popolazione pari a 81,40 abitanti per kmq. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Nusco è stata costruita nel periodo 1982-1991, post terremoto dell'80.

Situato a 914 metri d'altitudine, tra la vallata del Calore e quella dell'Ofanto, è definito *balcone dell'Irpinia*, poiché dagli spalti del suo castello diruto si può ammirare un panorama stupendo il cui vasto orizzonte spazia dal massiccio del Vulture alla cima del Montagnone di Nusco, al Terminio, al Partenio, al Taburno, al Matese verso i Dauni, un panorama a perdita d'occhio di incomparabile bellezza. È il terzo tra i comuni più alti della Provincia di Avellino: Il borgo più affascinante dell'Irpinia annoverato tra i Borghi più belli d'Italia.

Nel centro storico, ben conservato, si avvicendano palazzi nobiliari, portali in pietra, archi e volte, androni con cisterne, edicole votive, balconi in ferro battuto, vicioletti di ciottoli che testimoniano il ricco passato della cittadina. Paesi confinanti sono Sant'Angelo dei Lombardi, Lioni, Montella, Montemarano, Castelfranci, Bagnoli Irpino, Cassano

E'raggiungibile da Avellino attraverso la SS.7 Ofantina/Ofantina Bis e Da Napoli dall' Autostrada Napoli-Canosa (A16).

Caratteristiche degli immobili

La località in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente esecuzione è una zona periferica del comune di Nusco, Contrada Leone, situata a circa 2km dal centro del paese. L'area è raggiungibile con l'auto grazie alla strada comunale, asfaltata. E' rifornita dall'acquedotto comunale e dalla rete elettrica pubblica; non è servita dalla rete fognaria comunale né dal metanodotto. Qui le residenze sono dotate di fossa biologica e "bombolone" per l'approvvigionamento del gas per riscaldamento.

Per facilitarne la esatta identificazione, i vari immobili sono stati denominati "Fabbricato" e contraddistinti con le lettere dell'alfabeto A-B-C-D.

1. Fabbricato A



Il fabbricato A è il primo che si incrocia arrivando dalla strada comunale nella proprietà dei sigg. **omissis**.

Contiene le due unità abitative individuate catastalmente con il n° 911 subalterno 2 e 3. La sua facciata principale è orientata ad est.

Il fabbricato è stato costruito nel 1963, ma è stato ristrutturato negli

ultimi vent'anni: il suo stato di conservazione e di manutenzione sono piuttosto buoni. E' presente anche un sistema di allarme antintrusione.

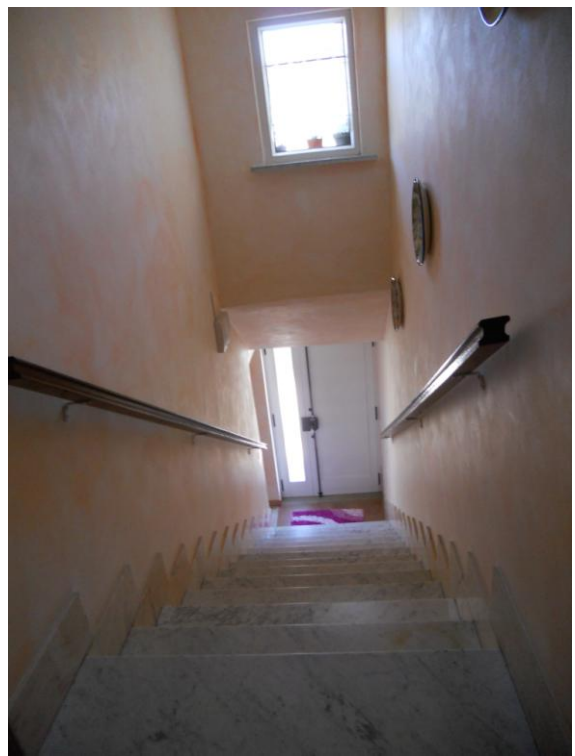
La struttura portante è in muratura; presenta uno spessore di 35cm al piano terra e 30cm al primo. I solai sono in laterocemento; la fondazione, le travi, i cordoli, le piattabande sono in calcestruzzo armato. La copertura ha struttura in legno con rivestimento in tegole, senza guaina né isolamento termico. E' disposto su due piani con una superficie lorda di circa 150 mq per piano; la maggior parte della superficie è adibita a residenza (quella designata con il n°911/2,



classificata - A/2). La rimanente parte, la n°911/3 invece, al piano terra, è adibita a deposito- garage; infatti catastalmente è classificata C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; la sua superficie lorda è pari a circa 67mq

L'unità immobiliare n°911/2 è disposta su entrambi i piani: al piano terra comprende un ampio locale adibito a cucina soggiorno che occupa una superficie pari a circa metà dell'intera superficie di piano e un piccolo bagno, allocato in parte sotto la scala che porta al piano superiore. Ha una superficie utile di

circa 58 mq; il bagnetto circa 3 mq. L'altezza interpiano è pari a 2,60m. E' direttamente collegato al piano superiore tramite una porta e la scala, entrambe interne. Vi si accede anche dall'esterno tramite il portone. L'ambiente è illuminato da due ampie finestre, esposte a nord; gli infissi sono in pvc di colore bianco, come il portone, con persiane marroni e forniti di vetrocamera. Le rifiniture sono medie: i pavimenti sono in klinker ed i rivestimenti in ceramica; le pareti sono intonacate al civile e pitturate. Il riscaldamento è assicurato da un termocamino a legna e da termoconvettori alimentati a gas (con approvvigionamento esterno tramite bombolone). Le porte interne sono in legno con invetriate. Al piano superiore vi si accede, oltre che dal locale suddetto,



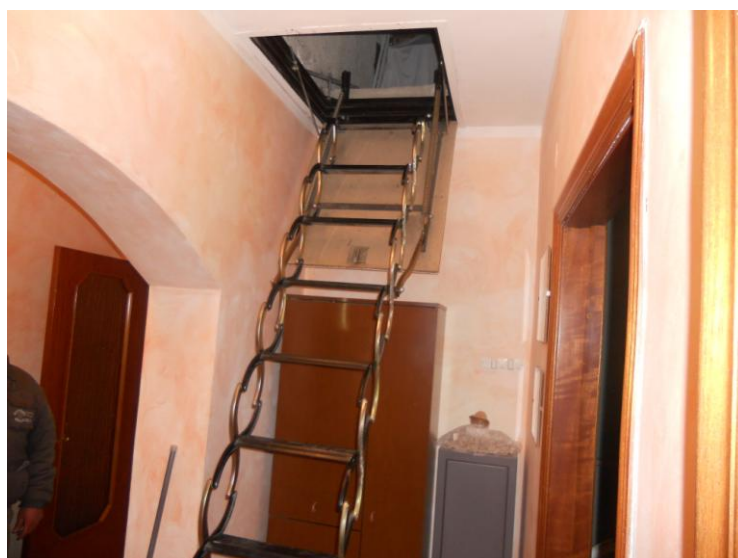
anche direttamente dall'esterno, da un altro portone di ingresso.
La scala è in marmo chiaro, ad un'unica rampa.



Fabbricato A - part.lla 911/2
primo piano: disimpegno

Al primo piano, subito dopo la scala troviamo la cucina e il soggiorno; intorno ad un disimpegno, poi, si aprono i rimanenti ambienti: quattro camere da letto e un ampio bagno, per uno sviluppo superficiale lordo di 157 mq e di superficie utile complessiva di 91 mq.

Anche qui le rifiniture sono medie, tutte in ottimo stato di manutenzione; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, intonaco liscio e pitturazione alle pareti, infissi in pvc bianco con vetrocamera e persiane marroni; porte interne in legno e invetriate. In cucina è presente un termocamino a legna. Tutte le stanze sono riscaldate dai termosifoni in alluminio (alimentati sia dal gas che dal termocamino) e illuminate da ampie finestre. Nel disimpegno



centrale c'è una botola con una scala a scomparsa che porta al sottotetto non abitabile.

Il soggiorno e la cucina del primo piano,



fabbricato A - part.lla 911/2
piano primo: cucina

In cucina è presente un camino rivestito in pietra lavorata; due pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica. E'

affacciano sulla facciata anteriore su un ampio balcone, largo circa 2m e lungo quanto tutta la facciata, la cui superficie è pari a 22mq.



Fabbricato A - pat.lla 911/2
Piano primo: soggiorno

illuminata oltre che dal balcone anche da una finestra che affaccia lateralmente.



Nella foto a lato una delle quattro camere da letto: la singola con pavimento in ceramica, ampia finestra, termosifone, intonaco liscio alle pareti.

Sotto una delle due camere da letto matrimoniali, ben rifinita.

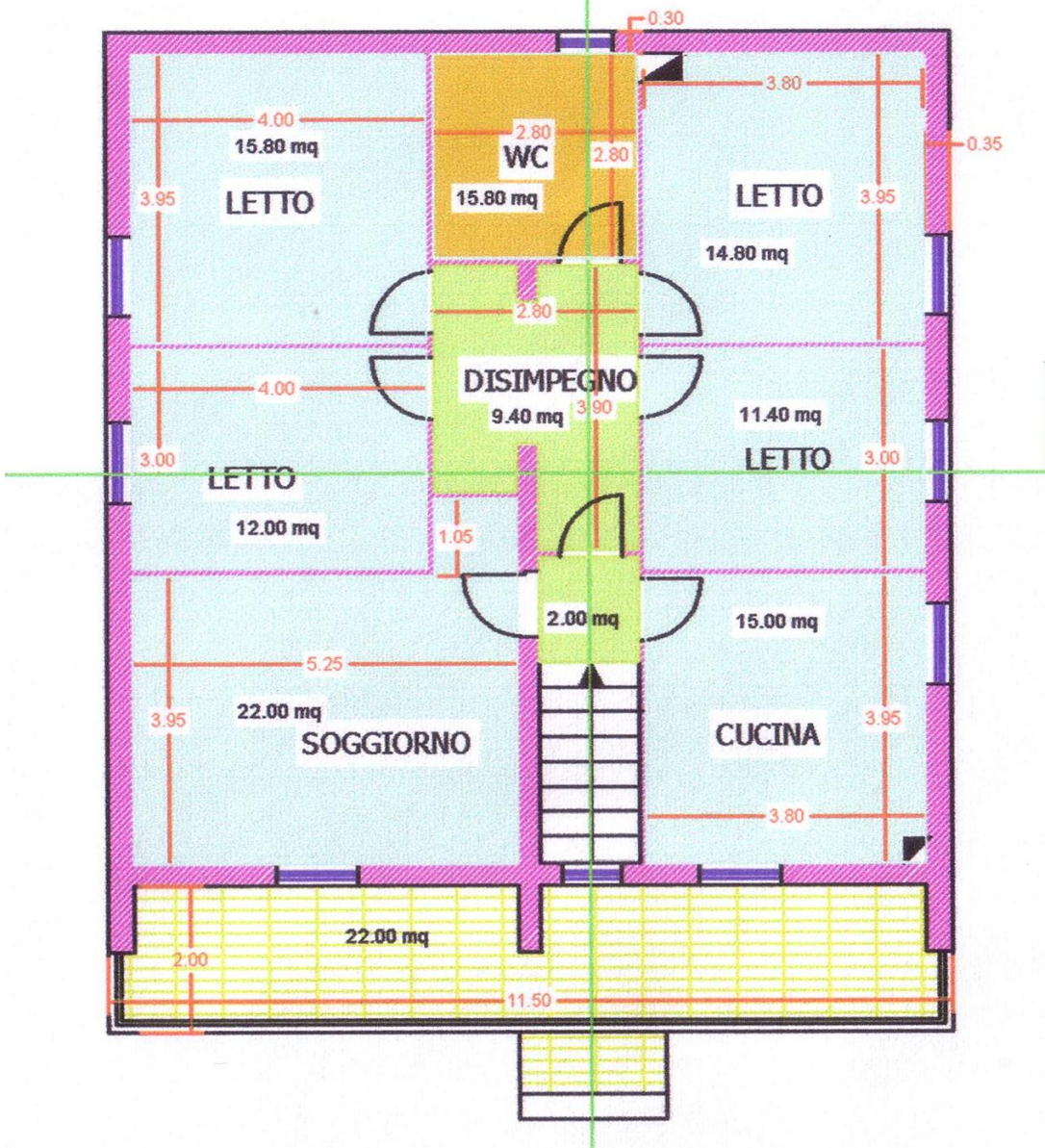


Sotto la camera da letto doppia.



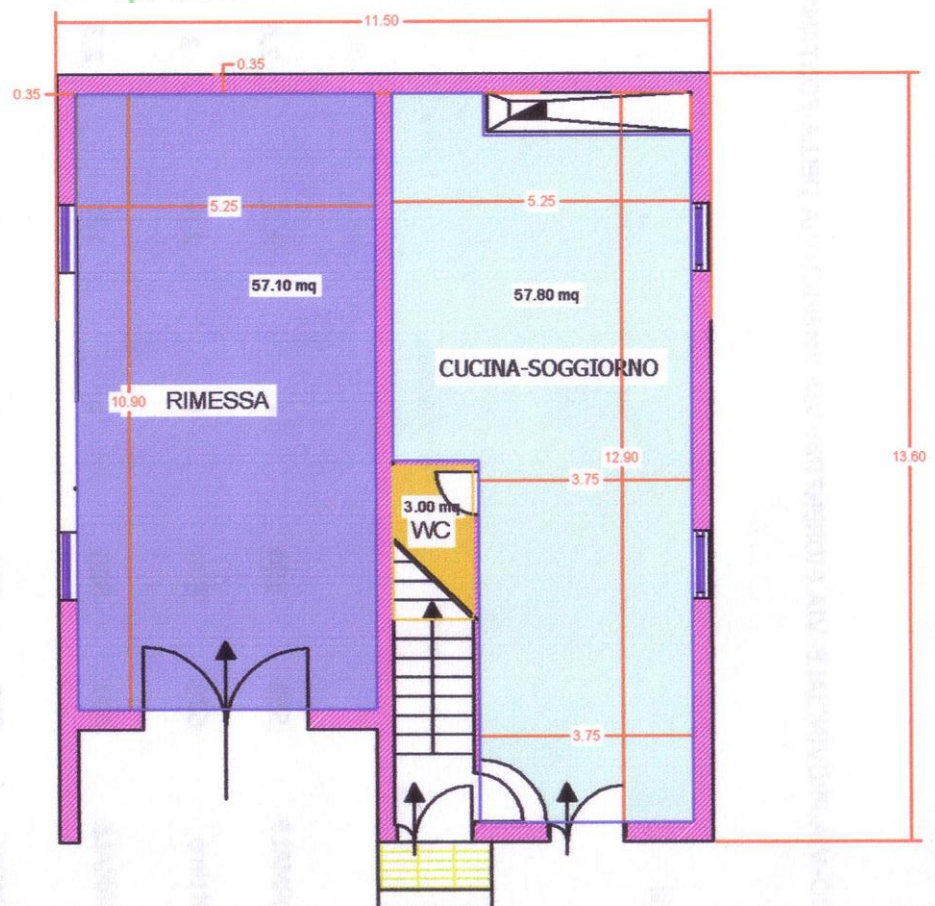
Il bagno, foto a lato e in basso, è piuttosto ampio con doccia e box doccia in metacrilato; dietro la porta c'è la vasca ad angolo, in resina, piuttosto ampia





Nell'immagine a lato la pianta del primo piano e sotto quella del piano terra, con sopra riportate le superfici utili (al netto delle murature) dei vari ambienti. L'immobile è allacciato alla rete elettrica pubblica con impianto sottotraccia e alla rete idrica comunale dotato di propri contatori; il gas invece viene erogato dal "bombolone", comune

posizionato all'interno della proprietà, senza contatore separato. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. La facciata principale del fabbricato è esposta a est.



Al piano terra , accanto al locale cucina-soggiorno, che occupa circa metà della intera superficie del fabbricato A, c'è l' altro locale, quello individuato con il n° 911/3, anch'esso ampio, leggermente rientrato, adibito a deposito e garage. Qui le rifiniture sono al rustico, il pavimento è



in battuto di cemento, l'intonaco rustico alle pareti senza pittura. Gli infissi sono in ferro; è presente l'impianto elettrico in esterno. Le finestre, in ferro, sono esposte a sud, mentre l'ingresso ad est. La superficie utile è pari a circa 57mq. (vedi foto).

Il locale risulta regolarmente accatastato e classificato C/6.

FABBRICATO A particella 911 sub 2

Piano terra

Locali	Superficie utile mq	Superficie accessoria mq
Cucina-soggiorno	57,80	
wc		3
	57,80	3

Piano primo

Locali	Superficie utile mq	Superficie accessoria mq
Cucina	15	
soggiorno	22	
Letto	15.80	
Letto	14.80	
Letto	12	
Letto	11.40	
disimpegno		9.40
Disimpegno + scala interna		8.70
wc		7.80
sottotetto		18
balcone		22
	91	65,9

TOTALE superf. utile mq 148,80

TOTALE superf. accessoria mq 68,90

FABBRICATO A particella 911 sub 3

Piano Terra

Locali	Superficie utile mq	Superficie accessoria mq
Deposito rimessa (indiretto)		57,10

57,10

Fabbricato "B"

Il fabbricato individuato con la lettera B è localizzato a destra di quello "A" ed è anch'esso adibito a residenza; infatti catastalmente è classificato A/4, abitazione di tipo popolare.

E' stato ricostruito dopo il sisma dell'80 (ultimato tra il 1984 e il 1985) ed è in buone condizioni manutentive e di conservazione. Le rifiniture sono medie, ma a differenza dell'altro fabbricato, diciamo medio-basse. La struttura portante è in



muratura con cordoli in calcestruzzo armato. Lo spessore dei muri al piano terra è di 50cm; 40cm al piano superiore. Le fondazioni sono anch'esse in calcestruzzo armato, i solai in laterocemento come pure la copertura. La superficie lorda del piano superiore è pari a mq 90, quella netta mq 60

Il fabbricato è composto da due piani, di cui uno parzialmente interrato;



infatti a prima vista sembra un fabbricato ad un piano, scendendo poi lateralmente, emerge anche l'altro piano che è comunque fuori terra su tre lati.

Vi si accede sia da sopra, al piano superiore del fabbricato, dal piano del cortile in comune con il fabbricato "A", che dal piano inferiore.



Varcato il portone del piano superiore troviamo un corridoio che conduce alle stanze e, sulla sinistra, una scala che porta al piano inferiore. (Foto)

Al piano superiore troviamo tre camere: due camere da letto matrimoniali e una terza stanza (camera-ripostiglio) comunicante con una delle due; completa il tutto un bagno con vasca. E' presente una botola con una scala retrattile che porta al sottotetto, non abitabile. La copertura è in laterocemento; è a due falde, sfasate e illuminata da una finestra.



Le stanze sono illuminate da ampie finestre con infissi in pvc bianchi con vetrocamera e persiane marroni. Le rifiniture abbiamo detto sono medio-



Fabbricato B - part.lla 911/5
piano terra-prim: letto

basse: pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco liscio alle pareti e pitturazione. Le stanze sono riscaldate da termosifoni alimentati dalla caldaia a gas (la caldaia è posizionata nel disimpegno); l'approvvigionamento del gas avviene tramite il bombolone esterno comune ad entrambi i fabbricati (AeB)).



Fabbricato B - part.lla 911/5
piano terra primo: camera (ripostiglio)





Fabbricato B - part.IIa 911/5
accesso al sottotetto

Tornando all'ingresso sulla sinistra c'è la scala che porta al piano inferiore.



Scendendo la scala, una porta ci introduce in un ampio salone (foto), illuminato da due finestre. Da questo salone da un lato si accede al sottoscala e di qui al bagno, un po' malmesso; dall'altro



Fabbricato B - part.IIa 911/5
piano terra: soggiorno

lato si accede ad un piccolo disimpegno e, tramite questo, alla cucina e all'esterno attraverso il portone di ingresso.

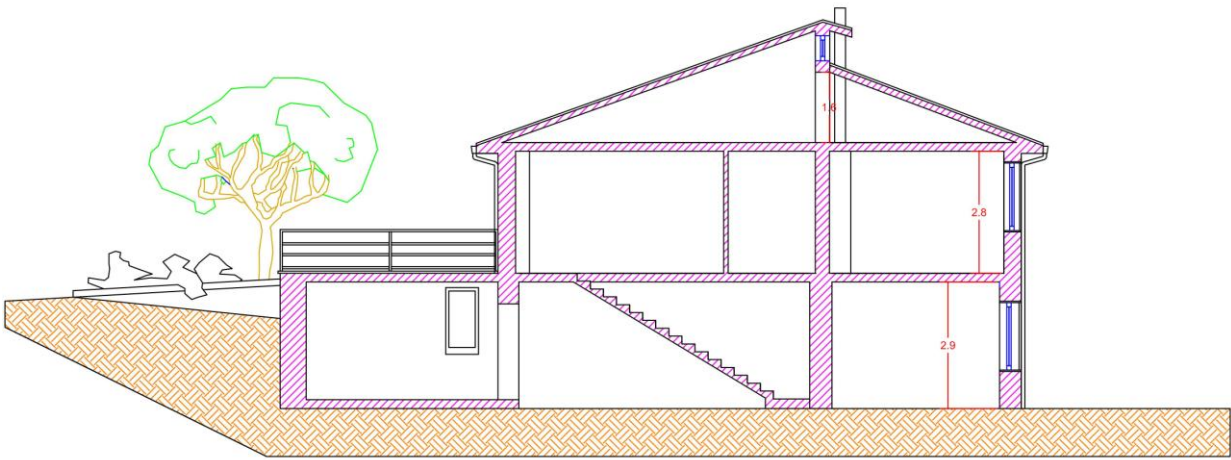
In cucina anche qui è presente un termocamino a legna che alimenta anche i termosifoni. Le rifiniture hanno la medesima qualità del piano di sopra: pavimenti e rivestimenti in

ceramica, intonaco liscio alle pareti e pitturazione; infissi in pvc bianchi con vetrocamera, termosifoni e porte in legno tamburate.

Abbiamo detto che dal sottoscala adibito a disimpegno, si accede al bagno; in realtà questo bagno è localizzato sotto il piazzale antistante la facciata principale, quella con l'ingresso dal piano superiore; presenta rivestimento e pavimento in ceramica, la doccia ed è illuminato da una finestra che affaccia lateralmente. Contiguo al bagno, sempre sotto il piazzale c'è un ampio locale cantina (circa 22mq) con accesso dall'esterno. Il piano inferiore quindi risulta più ampio di



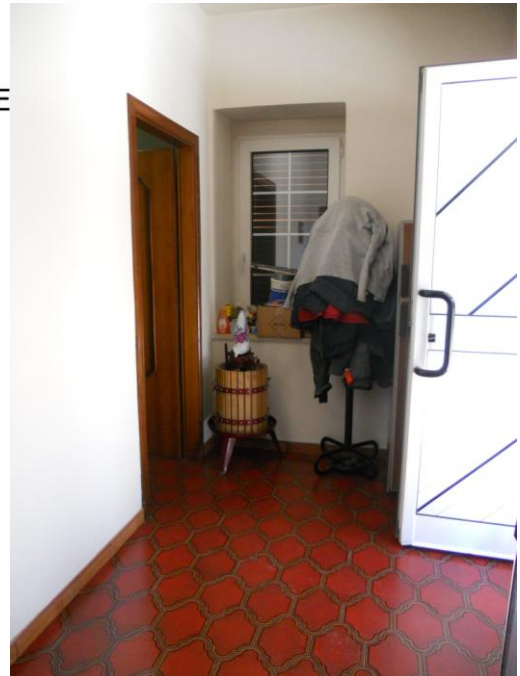
quello superiore; infatti la sua superficie lorda è pari a circa 125mq, quella netta invece è pari a circa 90mq.



SEZIONE TRASVERSALE

Nell'immagine sopra è rappresentata la sezione del fabbricato B con il piazzale e la cantina sottostante come precedentemente descritto.

Nella foto sotto la porta di accesso al disimpegno e al bagno; a lato il disimpegno con l'ingresso al piano inferiore e alla cucina.



In basso la cucina



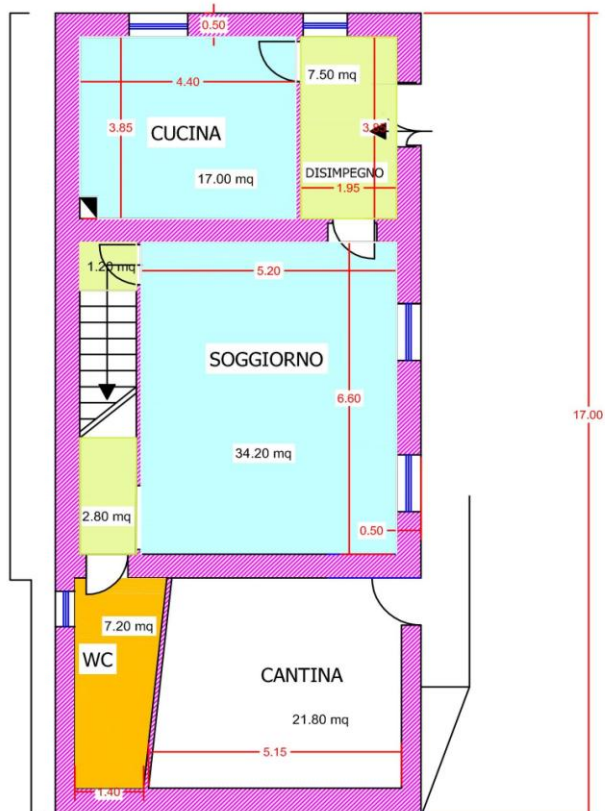


Il locale cantina localizzato sotto il piazzale di accesso e adiacente il bagno, ha accesso dall'esterno attraverso una porta in ferro. Presenta finiture al rustico, pavimento in ceramica, dotato di impianto elettrico.



Sotto - le piante del fabbricato "B" con gli ambienti e le relative superfici nette.

↑ sud



pianta piano inferiore seminterrato
quota -3.00



FABBRICATO B particella 911 sub 5

Piano terra

Locali	Superficie utile mq	Superficie accessoria mq
Cucina	17	
soggiorno	34,20	
wc		7,20
disimpegno		7,50
disimpegno		2,80
Scala+disimpegno		6,40
Cantina (indiretta)		(21,80)
	51,20	23,90 (+21,80=45,70)

Piano primo

Locali	Superficie utile mq	Superficie accessoria mq
Letto	16,60	
Letto	19	
camera	9,40	
disimpegno		15
Disimpegno + scala interna		12
wc		5,80
sottotetto		15
	45	47,80

TOTALE superf. utile mq 96,20

TOTALE superf. accessoria mq 71,70 (+21,80= 93,50)

2. Fabbricato "C"

Il fabbricato C è localizzato di fronte al prospetto laterale del fabbricato B; è regolarmente accatastato alla particella 911/6 ed è classificato come C/2, magazzini e locali di deposito. Copre una superficie lorda, complessiva di circa 180mq. Si presenta come un piccolo aggregato di locali-



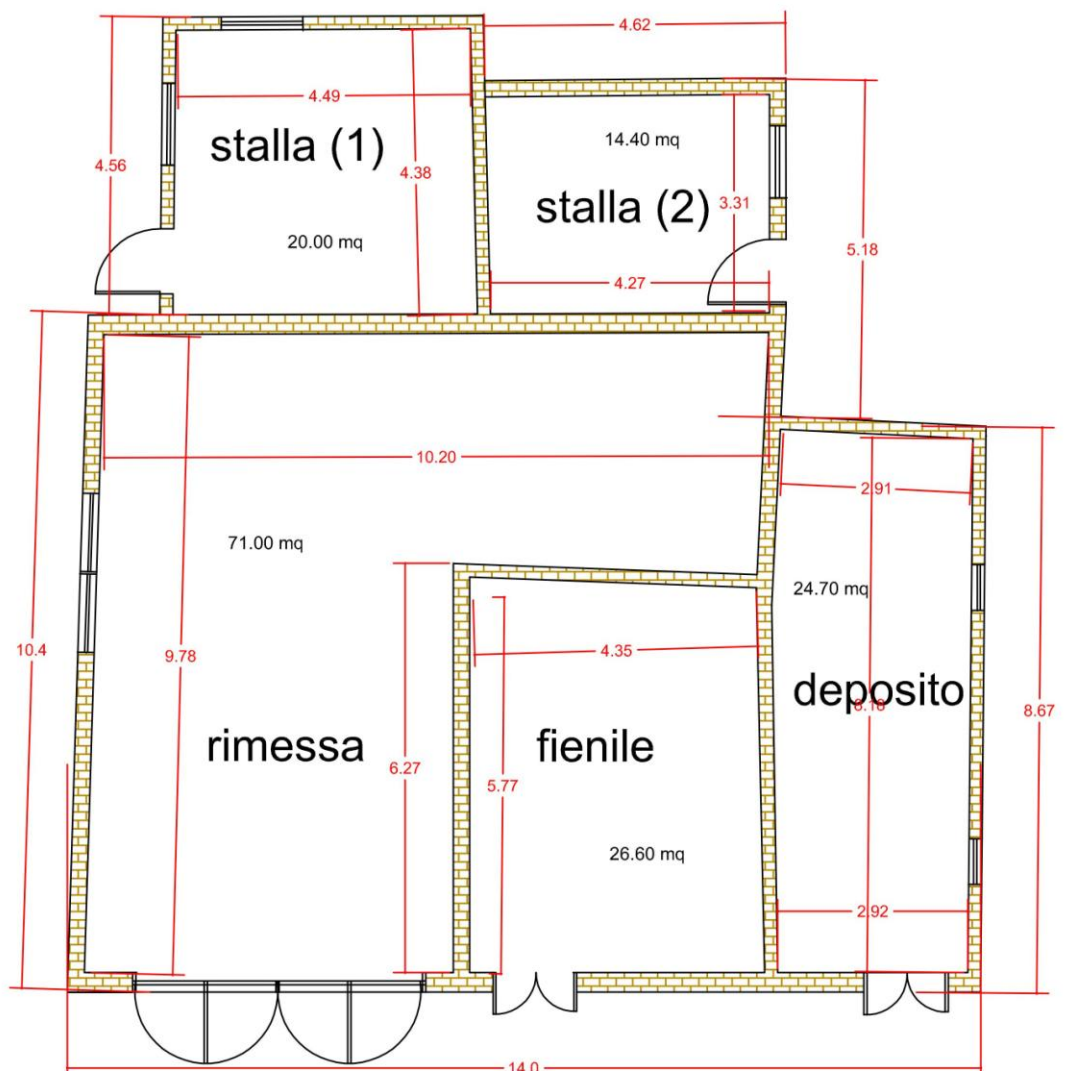
deposito, addossati l'un l'altro con superfici diverse, diverse altezze interne, diversi sistemi di copertura (laterocemento, lamiera, legno).

Presenta in generale una struttura in muratura portante in blocchetti di cemento, con fondazioni, pilastri e cordoli in calcestruzzo armato.

E' composto da un primo locale più grande, ad "elle" (deposito), che copre una superficie di circa

70mq. E' al rustico, con pareti parzialmente intonacate, senza pavimenti;

copertura in laterocemento, leggermente inclinata in un verso per garantire lo smatimento delle acque meteoriche. Presenta un'ampio accesso con ante in ferro ed è illuminato da una finestra anch'essa in ferro. E' dotato di impianto elettrico in esterno e contatore in comune con il capannone. Ha



un'altezza interna di circa 4,30m.
Sotto una foto dell'interno della rimessa.



Adiacente a questo locale c'è il fienile.
Il fienile occupa una superficie netta di circa 26mq. Presenta una struttura in muratura di blocchetti di cemento, con piccoli pilastri in calcestruzzo, e copertura a due falde, con struttura leggera in legno e tegole sovrastanti. Anche questo locale è al rustico, ha un'altezza all'imposta del tetto di circa 4,50m e 5,40m al colmo. Vi si accede da un'apertura provvista anche essa di ante in ferro.
Attiguo a questo spazio troviamo un altro



deposito, dalla configurazione piuttosto allungata, con una superficie netta di circa 25mq. La struttura è la stessa; c'è un pavimento in ceramica in cattivo stato e due finestre con infisso in ferro e una porta d'ingresso in legno.



L'altezza interna è circa 2,30m e la copertura in laterocemento, leggermente inclinata con lamiera



zincata al posto delle tegole. Intorno a questi locali, diciamo più rilevanti, ce ne sono altri più piccoli, adibiti a stalle e ricoveri per gli animali, con le medesime caratteristiche costruttive.

Lo stato manutentivo è molto scadente.

Anche questi locali sono dotati di corrente elettrica.



Veduta laterale del deposito sopra descritto; in sequenza il ricovero per i cani.



Veduta posteriore

3. Fabbricato "D"

L'ultimo Fabbricato che andremo a descrivere è quello individuato catastalmente con il n°911/4, classificato anche questo C/2, magazzini e locali di deposito.

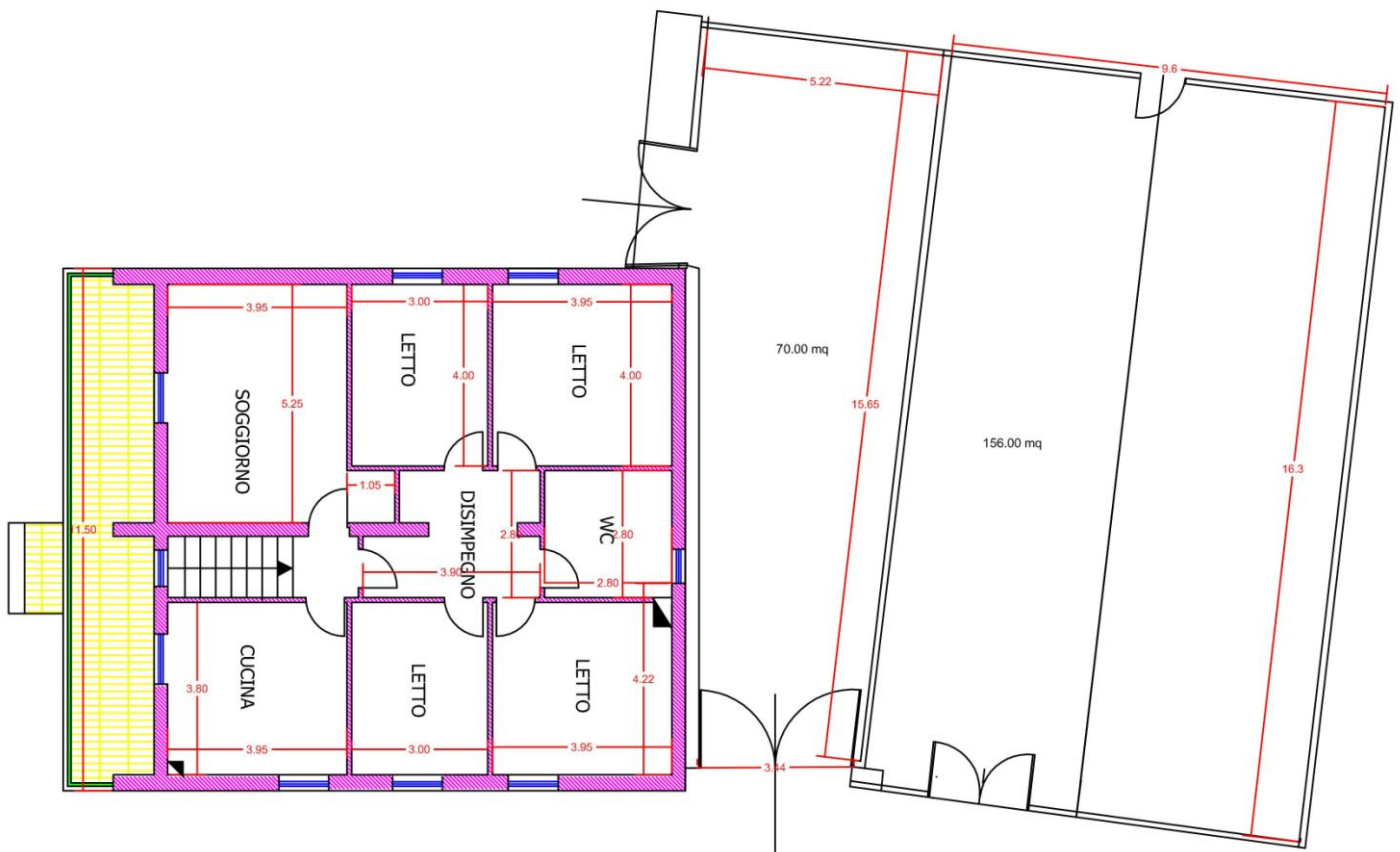
Questo è un capannone interamente in lamiera grecata con una struttura, verticale e orizzontale e capriate in ferro.



capriate in ferro.

Occupa una superficie lorda di 240 mq. E' localizzato dietro il fabbricato "A", al quale si appoggia per un lato.

Come possiamo osservare dalla pianta in basso, il fabbricato è composto da due locali: uno di forma regolare, rettangolare che ricopre una superficie netta di 156mq; e un altro compreso nello spazio racchiuso tra il fabbricato "A" e il suddetto locale, che presenta una forma



meno regolare del precedente, con una superficie netta di 70mq.

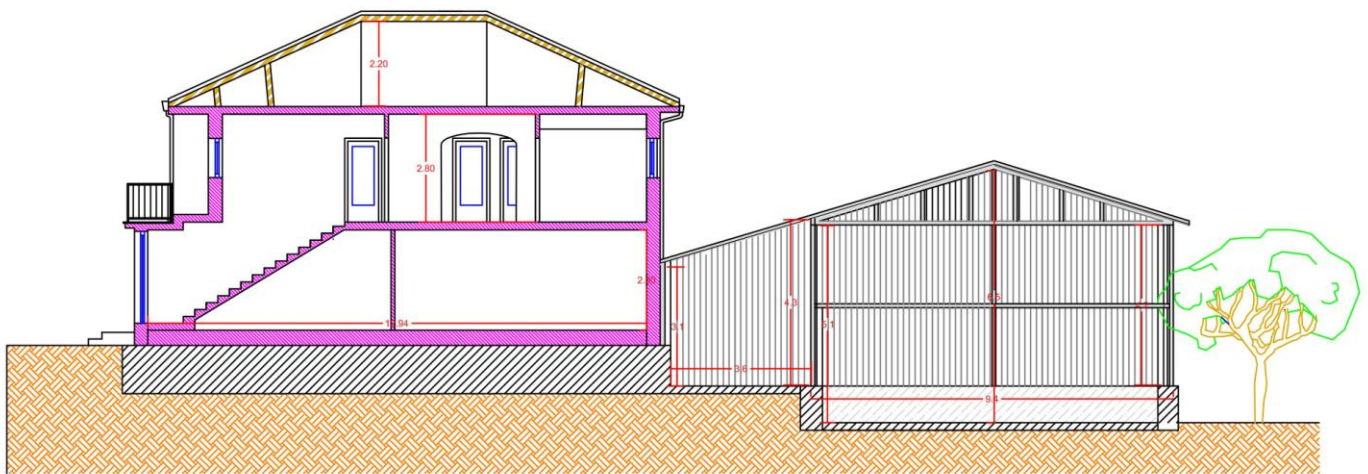
Il primo locale, quello più grande presenta una copertura a tetto con capriate in ferro e dei pilastri in acciaio.



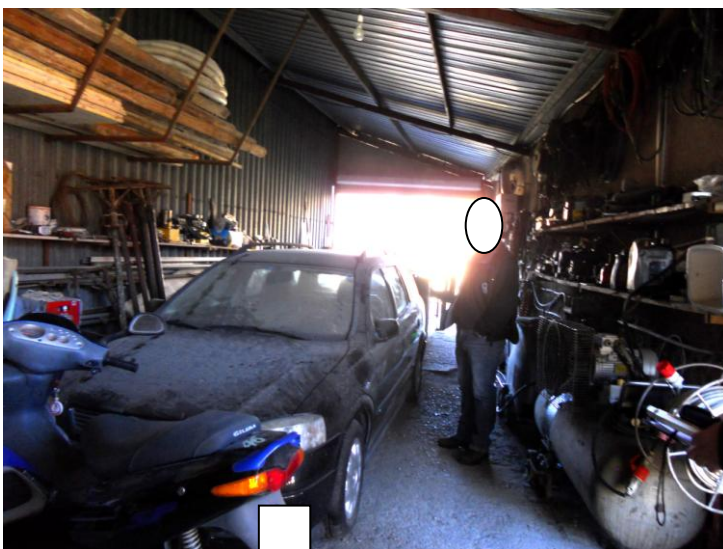
L'altezza all'imposta del tetto è pari a 5,10m e 6,50 è l'altezza massima in colmo. Su una facciata c'è una grande apertura alta circa 4m, richiudibile con ante in lamiera e tale da consentire l'accesso a mezzi grandi quali trattori, camion ecc. Sulla facciata opposta c'è una porta più piccola, che permette di uscire dal lato del fabbricato "C".

Lo spazio laterale compreso tra questo e la parete del fabbricato "A" è stato anch'esso coperto con un tetto in lamiera zincata ed è stato ricavato quindi un altro locale, più stretto, che copre una superficie netta di circa 70mq. Vi si può accedere dalla facciata principale

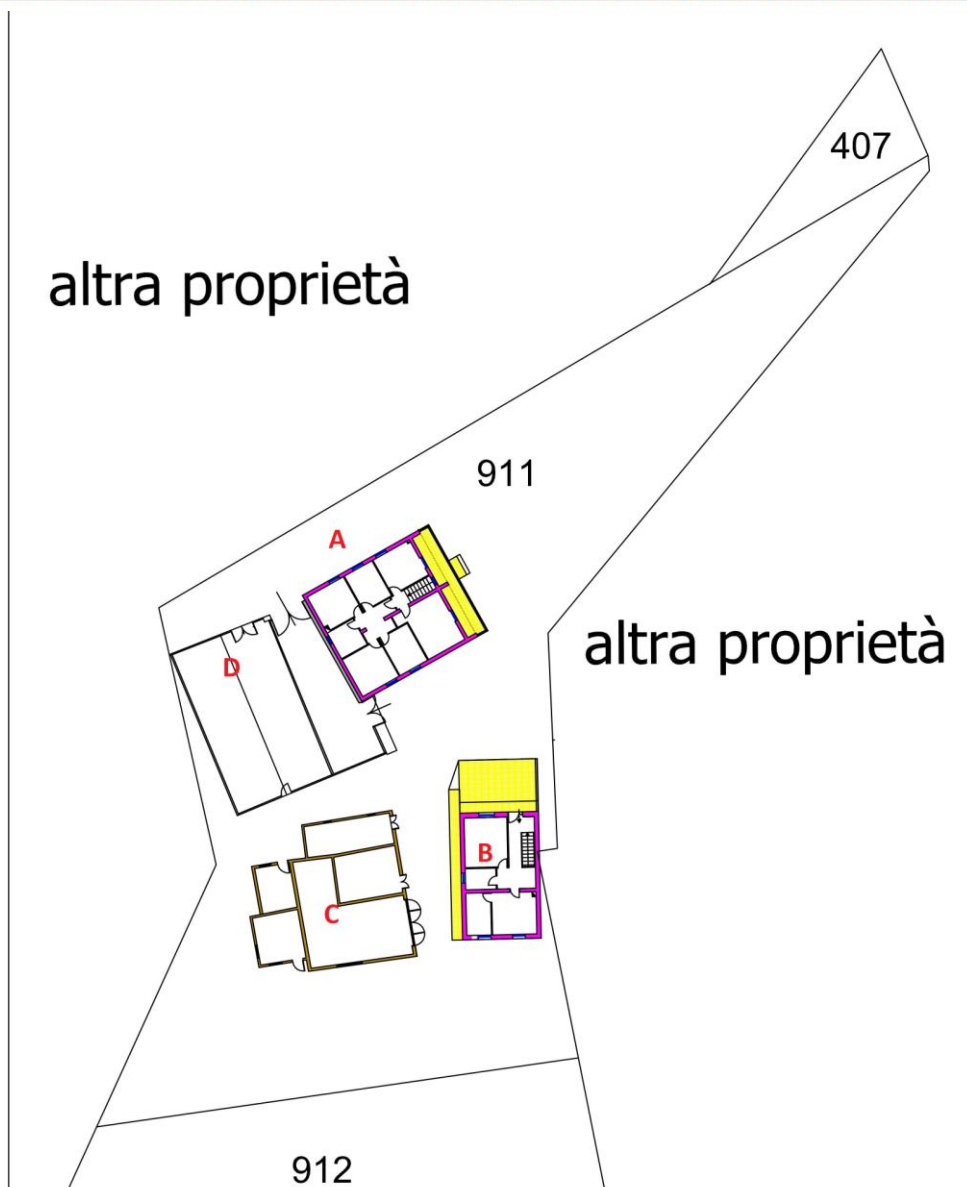
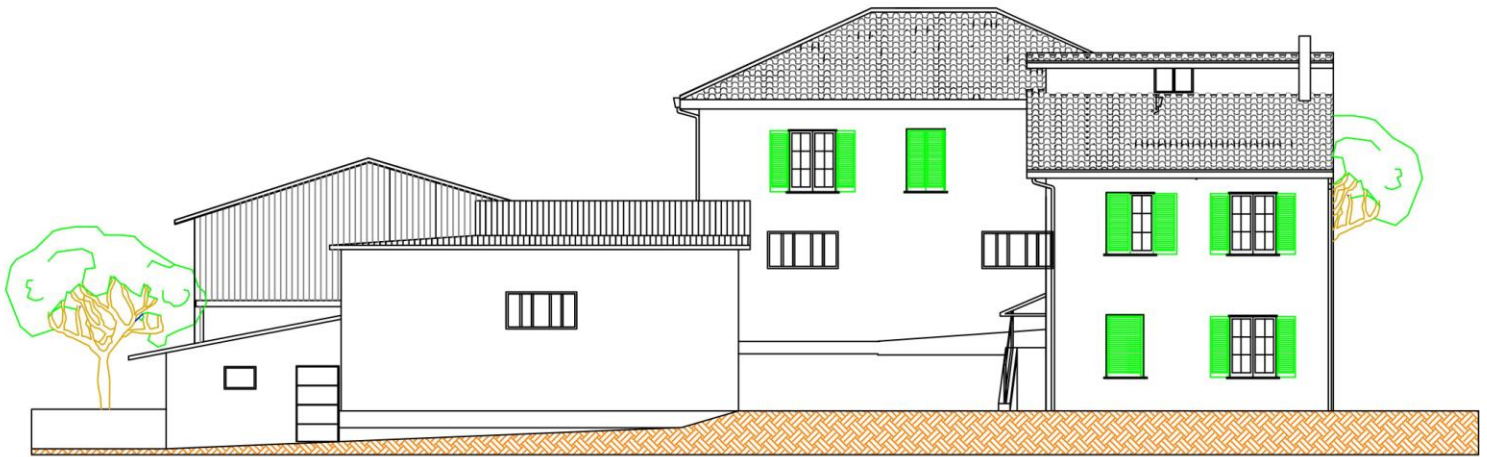
del capannone e da un altro ingresso che si apre lateralmente verso il fabbricato "A". Nel disegno sopra la sezione ci illustra quanto descritto.



del capannone e da un altro ingresso che si apre lateralmente verso il fabbricato "A". Nel disegno sopra la sezione ci illustra quanto descritto.



L'altezza massima è 4,30, la minima 3,10. Quest'ultimo si trova ad una quota più alta rispetto all'altro, come si può vedere nel disegno precedente; le altezze interne sono 4,30m la massima e 3,10 la minima. Il capannone è fornito di corrente elettrica; il contatore è in comune con l'altro fabbricato, il 911/6, fabbricato B. E' accessibile per mezzo di una strada sterrata che corre lateralmente al fabbricato A.



Nel disegno sopra abbiamo una veduta d'insieme da sud: da destra abbiamo il fabbricato B, dietro, più in alto, il fabbricato A, sulla sinistra in primo piano il fabbricato C e sullo sfondo il capannone, fabbricato D.

A lato la giusta collocazione dei fabbricati in mappa, nella particella 911.

Perizia Estimativa

Il compito di determinare il valore di un bene immobile è una operazione che può risultare complessa, perché ci si muove in una materia che nella pratica, non rispetta una determinata regola ma segue delle consuetudini radicate nel tempo. Se a ciò si aggiunge la insufficienza di dati di cui disporre e l'obiettivo difficoltà di effettuare alcune stime, non può sorprendere che spesso, per uno stesso immobile, si possono avere valutazioni con ordini di grandezza totalmente differenti.

I beni in oggetto non si sottraggono a tali difficoltà, anche perché nella prassi il valore di stima non sempre coincide con il prezzo che si paga all'atto dello scambio del bene.

Importante è anche la disponibilità di dati utili alla stima non sempre disponibili.

Il valore di mercato è l'aspetto economico di un bene che esprime la sua capacità di esprimere una utilità diretta per qualcuno, e si determina in previsione di uno scambio espresso da una quantità di moneta funzione della domanda e dell'offerta del bene in un mercato.

La sua determinazione avviene attraverso:

1. Metodi diretti/sintetici
2. metodi indiretti/analitici

In funzione del valore d'uso il valore di mercato può essere stimato attraverso la comparazione con beni simili a quello da stimare, per i quali è noto un valore di compravendita e quindi un'informazione direttamente derivabile dal mercato: Il valore ottenuto rappresenta il valore che più probabilmente un consumatore è disposto a corrispondere per ottenere il possesso definitivo del bene in un mercato.

Per la formulazione del giudizio di stima per i fabbricati A e B (particelle n° 911 sub 2-3 e particella n° 911 sub 5) oggetto della presente perizia è stato utilizzato il metodo **sintetico-comparativo della normalizzazione dei prezzi**.

Per un'ulteriore verifica abbiamo utilizzato il **metodo additivo per punti di merito**

Il criterio di stima utilizzato invece per la determinazione del più probabile valore di mercato dei manufatti indicati con " Fabbricato D" (Particella n°911 sub 4) e "Fabbricato C" (particella n° 911 sub 6) invece, è basato **sul metodo del valore del costo di riproduzione deprezzato**.

Per la stima dei terreni, infine, abbiamo preso come valori di riferimento, oltre quelli suggeriti dalle agenzie immobiliari del luogo, le quotazioni della:

- a. Commissione Espropri della Provincia di Avellino – 2008- D.P.R. 327/2001
- b. Valori fondiari medi unitari della Regione Campania, aggiornati per l'anno 2013 di cui alla Legge 26.05.1965 n°590
- c. Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia del Territorio.

Determinazione della superficie commerciale (superficie lorda vendibile):

1) Fabbricato A

Descrizione vendibile	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie
Vani e accessori diretti	213	1	213
Vani mansardati sottotetti non abitabili	145	0,20	29
Vani mansardati sottotetti abitabili	0	0,60	0
balconi	22	0,25	5.50
terrazzi	0	0,30-0,50	0
giardino	0	0,10-0,02	0
portico	0	0,35	0
autorimessa	67	0.50	33.5
Totale mq			281

2) Fabbricato B

Descrizione vendibile	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie
Vani e accessori diretti	180	1	180
Vani mansardati sottotetti non abitabili	90	0.20	18
Vani mansardati sottotetti abitabili	0	0,60	0
balconi	0	0,25	0
terrazzi	0	0,30-0,50	0
giardino	0	0,10-0,02	0
portico	0	0,35	0
cantina (non collegata direttamente)	22	0,50	11
Totale mq			209

3) Il Capannone (fabbricato D)

Descrizione vendibile	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie
Locale	240	1	240
Totale mq			240

4) I depositi (Fabbricato C)

Descrizione vendibile	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie
Locale	180	0.50	90
Totale mq			90

Annotazioni: la superficie lorda vendibile viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più godibile rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica; qualora inoltre i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coeff. di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e/o pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Nel caso di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità (quale è il fabbricato C nel caso in esame) il coefficiente di ponderazione è 0,50.

STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO: procedimento sintetico comparativo

Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (*comparables*) e il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene in oggetto al fine di determinare il più probabile valore di stima, ha presentato non poche difficoltà. I dati messi a disposizione dalle fonti dirette (agenzie immobiliari) sono stati piuttosto insufficienti e non ci hanno permesso di ottenere un campione omogeneo di immobili: diversi per localizzazione, per superficie, per tipologia, per stato di conservazione e vetustà.

La carenza di dati utili è dovuta anche alla circostanza che il mercato immobiliare è in calo per una generale sfiducia anche nell'andamento generale dell'economia.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto delle informazioni derivanti sia dalle fonti indirette (OMI e FIAIP) che dalle fonti dirette, ovvero dai colloqui intercorsi con personale specializzato nel settore (responsabili delle agenzie immobiliari del posto)

Dall'analisi delle fonti indirette (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio – OMI- e dall'Osservatorio immobiliare per Avellino e provincia FIAIP) abbiamo ricavato i seguenti valori :

Agenzia del territorio:

Comune di: **Nusco**

Zona:Periferica /Via provinciale, Via Fiorentina, Via della Fontana/

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni civili	Normale	550	620	L	2,2	2,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	620	670	L	2,6	3	L
Abitazioni economico	Normale	450	520	L	1,8	1,3	L
Abitazioni economico	Ottimo	520	600	L	2,2	2,7	L

Osservatorio FIAIP 2013: comune di Nusco

Case	Nuove ristrutturate €/mq		Buono stato manutentivo €/mq		Da ristrutturare €/mq	
	Min.	Max.	Min.	Max.	min	max
Quartiere						
Centro	900	1.100	800	1.100	500	600
periferia	750	950	700	800	500	600
Zone rurali	650	850	600	700	500	600

NB: per il nostro - fabbricato A- prendiamo a riferimento (quotazioni OMI) le abitazioni civili; per il fabbricato B prenderemo invece le abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo.

Il valore medio suggerito dall'OMI per le abitazioni in normale stato conservativo quale può assimilarsi l'immobile oggetto di stima, è compreso nell'intervallo 550-620 €/mq con un valore medio pari a € 585/mq.

Quello suggerito dall'Osservatorio FIAIP è leggermente meno da 600 a 700 €/mq (prendendo a riferimento "zone rurali") con un valore medio pari a € 650/mq.

I nostri riferimenti quindi variano da € 585/mq a € 650/mq (valore medio € 620/mq)

Vediamo invece cosa abbiamo dedotto dall'analisi dei dati ricavati dalle fonti dirette
Per ciò che attiene alle fonti dirette, si è fatto riferimento alle agenzie immobiliari che operano sul territorio di Nusco e dintorni che si sono mostrate disponibili nel permetterci di reperire i dati necessari.

Dai primi colloqui gli operatori intervistati ci hanno indicato come valori medi di riferimento, costi più o meno intorno ai 600- 800 €/mq per abitazioni in normale stato conservativo nelle zone periferiche o rurali, con punte fino ai 1.000 €/mq. per il nuovo edificato ma maggiormente verso il centro.

Tutti ci hanno confermato che i prezzi variano abbastanza a seconda della zona in cui è localizzato l'immobile e delle rifiniture.

Abbiamo riassunto nella tabella sottostante gli immobili che abbiamo preso a riferimento (*comparables*) per confrontarli con gli immobili oggetto di stima nel tentativo di individuarne il valore unitario.

Tipologia edilizia	Stato conservativo	localizzazione	rifiniture	superficie	Costo compl.	Costo mq
1 Villetta bifamiliare 2 piani +garage+ 670mq terreno	20 anni	Zona periferica	buone	Mq 240	€ 170.000	€ 708
2 Appartamento PT Indipendente+ 2 garages da 26mq cad.	+20 anni	Zona periferica	medie	Mq 140	€ 90.000	€ 643
3 Villetta 2 piani, porticato, balconata unica, 40.000mq terreno cantina e sottotetto	20 anni	Zona periferica	buone	Mq 280	€ 180.000	€ 643
4 Villetta unico livello+ 1 ha terreno	+20 anni	Zona periferica	Medio-basse	Mq 114	€ 70.000	€ 614
5 Appartamento 2 livelli affaccio su due lati + box e terrazzo	nuovo	centro	ottime	Mq 200	€ 240.000	€ 1.200

Procedimento sintetico comparativo con il metodo della normalizzazione dei prezzi:

- Fabbricato A-

- Vista l'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables si è deciso di adottare un procedimento sintetico-comparativo con la **normalizzazione dei prezzi**.

Questo tipo di procedimento si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo e i beni di riferimento (comparables).

Abbiamo proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai comparables per omologarli ai beni da stimare.

Questi coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

1. **Cpe**: caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro)
2. **Ci**: caratteristiche intrinseche (età e qualità del manufatto, stato conservativo)

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico **K** (prodotto dei due coefficienti della *Cpe* e *Ci*) lo si moltiplica per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento, ottenendo così i valori normalizzati. Dalla media ponderata di tutti i beni a confronto si ricaverà poi il valore medio unitario. Questo valore medio moltiplicato per la superficie totale del bene oggetto di stima ci darà il probabile valore del bene stimato.

Calcolo della Cpe

Dalle consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del territorio – Provincia di Avellino - Comune di Nusco, a seconda delle zone/fasce, per civili abitazioni in Normale stato conservativo estraiamo i valori di mercato al mq, minimo e massimo

❖ Zona: **Centrale: Via San Rocco, Taverna, Piazza del Popolo**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni civili	Normale	600	700	L	2,1	2,6	L

❖ Zona: **periferica** Via Comunale Nusco-Lioni

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	

Abitazioni civili	Normale	520	590	L	2,1	2,5	L
-------------------	---------	------------	------------	---	-----	-----	---

❖ Zona:**periferica**: Via San Pancrazio, Via Provinciale, Via Petrata
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni civili	Normale	550	620	L	2,2	2,6	L

❖ Zona:**suburbana**: Via delle Serre, Via Appia, Via Nusco-Castelfranci, Via Pendite
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni civili	Normale	500	570	L	2	2,4	L

Valori riferiti ad abitazioni civili in normale stato conservativo			
	Valore di mercato €/mq		
	Min.	Max.	Valore medio
Centro	600	700	650
periferia	520	590	555
periferia	550	620	585
suburbana	500	570	535

Nella tabella a fianco sono riassunti i valori di mercato degli immobili, minimo e massimo, in relazione a: Centro, Periferia suburbana e e il valore medio scaturito; è possibile quindi notare come i prezzi cambiano in funzione dell'allontanamento rispetto alla zona centrale.

Possiamo così calcolarci il valore del coefficiente di ponderazione per quanto riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (C_{pe}), calcolando il decremento percentuale del valore in funzione appunto dell'allontanamento dal centro.

Differenziale da centro a periferia	Cpe	Differenziale da periferia a suburbana	Cpe	Differenziale da centro a suburbana	Cpe
$(650-570)/650 = \pm 0,12$	$1 \pm 0,12 =$ 1,12 0,88	$(570-535)/570 = \pm 0,06$	$1 \pm 0,06 =$ 1,06 0,94	$(650-535)/650 = \pm 0,17$	$1 \pm 0,27 =$ 1,17 0,83

nb: E' facile osservare la variazione del valore in funzione del progressivo allontanarsi dalla zona centrale;

Calcolo della Ci

Determiniamo adesso il coefficiente di ponderazione **Ci** facendo riferimento ai valori inseriti nella seguente matrice "età - qualità dell'immobile e stato di conservazione":

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	0,85	-	-	-
Edificio recentissimo (10 anni)				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	0,75	0,70	0,65	-
Edificio 10-20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	0,70	0,65	0,60	-
Edificio 20-40anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,70
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,65
Medio	0,75	0,70	0,65	0,60
popolare	0,70	0,65	0,60	0,55
ultrapopolare	0,65	0,60	0,55	0,50

Il bene oggetto di stima è situato in zona periferica, ha uno stato di conservazione buono, è stato ristrutturato negli ultimi venti anni (lo inseriamo nella fascia di età: edif. 10-20 anni) e appartiene ad una tipologia edilizia media: **Kci = 0,75**

Ora, per ogni bene rilevato nella tabella dei *Comparables* procediamo all'individuazione dei corretti coefficienti rapportati al bene oggetto di stima e quindi alla determinazione del **coefficiente sintetico di ponderazione**.

Le motivazioni di ciascun coefficiente sono state così definite e riassunte:

➤ **Comparable 1**

L'immobile si trova in zona periferica, quindi il K_{cpe} normalizzato dovrà essere uguale ad 1 poiché l'immobile oggetto di stima si trova nella stessa posizione periferica.

L'immobile appartiene alla fascia di età "10-20", appartiene ad una tipologia edilizia media ed ha buone rifiniture, quindi il K_{ci} è inferiore in quanto il bene da stimare appartiene alla stessa età e ha medesime rifiniture.

$$K_{cpe} = 1$$

$$K_{ci} = 0,75 - 0,75 = 0 = 1$$

$$K = 1$$

➤ **Comparable 2**

L'immobile si trova in zona periferica, quindi il K_{cpe} normalizzato è uguale ad 1. Appartiene alla fascia 20-30 anni di età ha rifiniture medie, e appartiene ad una tipologia popolare, quindi il K_{ci} è superiore in quanto il bene da stimare appartiene alla età più recente ed ha rifiniture migliori.

$$K_{cpe} = 1$$

$$K_{ci} = 0,75 - 0,65 = +0,10 = 1,10$$

$$K = 1,05$$

➤ **Comparable 3**

L'immobile si trova in zona periferica, quindi il K_{cpe} normalizzato è uguale ad 1.

Appartiene alla stessa fascia di età e presenta medie rifiniture e appartiene ad una tipologia edilizia media, quindi il K_{ci} è uguale.

$$K_{cpe} = 1$$

$$K_{ci} = 0,75 - 0,75 = +0,00 = 1,$$

$$K = 1$$

➤ **Comparable 4**

L'immobile si trova in periferia, quindi il K_{cpe} normalizzato è uguale ad 1.

Appartiene alla fascia "10-20 anni" con rifiniture mediocri ed appartiene alla tipologia popolare, quindi il K_{ci} è superiore

$$K_{cpe} = 1$$

$$K_{ci} = 0,75 - 0,65 = +0,10 = 1,10$$

K = 1,05

➤ Comparable 5

L'immobile si trova in centro, quindi il K_{cpe} normalizzato è inferiore ad 1.

Appartiene alla fascia "edificio nuovo" con ottime rifiniture ed appartiene alla tipologia superiore

quindi il K_{ci} è inferiore

$$K_{cpe} = 0,88 (1 - 0,12)$$

$$K_{ci} = 0,75 - 1,05 = -0,30 = 0,70$$

$$K = 0,79$$

Riassumiamo ora la tabella dei comparables con i prezzi normalizzati rispetto al nostro immobile :

Tipologia edilizia	Stato conservativo	localizzazione	rifiniture	Prezzo unitario mq	K_{cpe}	K_{ci}	K	Prezzo ponderato
1 Villetta bifamiliare 2 piani +garage+ 670mq terreno	20 anni	Zona periferica	buone	€ 708	1	1	1	€ 708
2 Appartamento PT Indipendente+ 2 garages da 26mq cad.	+20 anni	Zona periferica	buone	€ 643	1	1,10	1,05	€ 675
3 Villetta 2 piani, porticato, balconata unica, 40.000mq terreno cantina e sottotetto	+20 anni	Zona periferica	buone	€ 643	1	1	1	€ 643
4 Villetta unico livello+ 1 ha terreno	+20 anni	Zona periferica	Medio-basse	€ 614	1	1,10	1,05	€ 644
5 Appartamento 2 livelli affaccio su due lati + box e terrazzo	nuovo	centro	ottime	€ 1.200	0,88	0,70	0,79	€ 948

Media arrotondata = € 723/mq

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi si è giunti ad individuare per il bene oggetto di stima un valore di mercato unitario pari **€ 723/mq** (arrotondato all'euro intero) che moltiplicato per la superficie commerciale ci da il probabile valore totale dell'immobile pari a:

€ 723 x mq 281 = € 203.163 → arrotondato a 203.000

Verifichiamo il valore trovato, utilizzando un altro metodo sintetico comparativo

Stima per punti di merito: metodo additivo

$$Vm \text{ di stima} = Vmax * Ki$$

La stima si effettua per comparazione fra il bene di riferimento, ed il bene oggetto di stima.

Nel metodo scelto si sceglie come bene di riferimento quello la cui compravendita ha fatto registrare il valore di mercato più elevato : nel nostro caso è quello del comparabile n°5:

Tipologia edilizia		Stato conserv.o	localizzazione	rifiniture	Superf.	Costo comples.	Costo mq
5	Appartamento unico livello affaccio su du lati + box cantina e terrazzo	nuovo	centro	ottime	Mq 200	€ 240.000	€ 1.200

Assumiamo che l'immobile preso in considerazione (comparable) possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado (Caratteristiche posizionali estrinseche Kpe e Caratteristiche posizionali intrinseche Kpi, legate alla localizzazione - Caratteristiche intrinseche Ki e Caratteristiche produttive Kp legate all'immobile).

Consideriamo ora le caratteristiche del bene oggetto di stima confrontandole con quelle del bene di riferimento, e attribuiamo ad ognuna un valore percentuale :

- Caratteristiche posizionali estrinseche Kpi (5-35%) 20%
- Caratteristiche posizionali intrinseche Kpe (5-25%) 10%
- Caratteristiche intrinseche Ki (10-30%) 18%
- Caratteristiche produttive Kp (5-10%) 5%

Coefficiente sintetico (somma K) 53%

$$Vm = € 1.200 \times mq281 \times 0,53 = € 178.716 \text{ arrotondato a } € 178.700$$

Confrontando i due valori trovati il probabile valore di mercato del bene (Fabbricato A – part.IIa n°911/2-3) si ricava dalla media aritmetica:

$$€ 203.000 + 178.700 / 2 = € 190.850 \text{ (679€/mq) arrotondato a } € 191.000$$

NB: nel valore è incluso anche la corte comune individuata catastalmente con il n° 911 di a circa 1780mq.

**✚ Procedimento sintetico comparativo con il metodo della normalizzazione dei prezzi:
- Fabbricato B -**

Riprendiamo ora la nostra analisi di mercato prima svolta per il fabbricato A e la riformuliamo per il fabbricato B

Dall'analisi delle fonti indirette (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio – OMI)- e dall'Osservatorio immobiliare per Avellino e provincia del FIAIP) abbiamo ricavato i seguenti valori :

Agenzia del territorio:

Comune di: **Nusco**

Zona: Periferica /Via provinciale, Via Fiorentina, Via della Fontana/

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni economico	Normale	450	520	L	1,8	1,3	L
Abitazioni economico	Ottimo	520	600	L	2,2	2,7	L

NB: facciamo riferimento alla tipologia " abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo" perchè leggermente differente dall'altro fabbricato

Osservatorio FIAIP 2013: comune di Nusco

Case	Nuove ristrutturate €/mq		Buono stato manutentivo €/mq		Da ristrutturare €/mq	
	Min.	Max.	Min.	Max.	min	max
Centro	900	1.100	800	1.100	500	600
periferia	750	950	700	800	500	600
Zone rurali	650	850	600	700	500	600

Il valore medio suggerito dall'OMI per le abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo quale può assimilarsi l'immobile oggetto di stima, è compreso nell'intervallo 520-600 €/mq con un valore medio pari a € 560/mq.

Quello suggerito dall'Osservatorio FIAIP è compreso nell' intervallo da 600 a 700 €/mq (prendendo a riferimento "zone rurali") con un valore medio pari a € 650/mq.

I nostri riferimenti quindi variano da € 560/mq a € 650/mq (valore medio € 600/mq)

Riprendiamo i medesimi immobili presi a riferimento precedentemente per il fabbricato A e li confrontiamo con l'immobile oggetto di stima (Fabbricato B) nel tentativo di individuarne il valore unitario di riferimento.

Tipologia edilizia	Stato conservativo	localizzazione	rifiniture	superficie	Costo compl.	Costo mq
Villetta bifamiliare 2 piani +garage+ 670mq terreno	20 anni	Zona periferica	buone	Mq 240	€ 170.000	€ 708
Appartamento PT Indipendente+ 2 garages da 26mq cad.	+20 anni	Zona periferica	medie	Mq 140	€ 90.000	€ 643
Villetta 2 piani, porticato, balconata unica, 40.000mq terreno cantina e sottotetto	20 anni	Zona periferica	buone	Mq 280	€ 180.000	€ 643
Villetta unico livello+ 1 ha terreno	+20 anni	Zona periferica	Medio-basse	Mq 114	€ 70.000	€ 614
Appartamento 2 livelli affaccio su due lati + box e terrazzo	nuovo	centro	ottime	Mq 200	€ 240.000	€ 1.200

Ricalcoliamo i coefficienti di ponderazione (*Cpe* e *Ci*) da applicare ai comparables per omologarli al bene oggetto di stima, e calcoliamo il coefficiente di ponderazione sintetico *K* che moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento, atterremo i valori normalizzati.

Dalla media ponderata di tutti i beni a confronto si ricaverà poi il valore medio unitario. Questo valore medio moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima ci darà il probabile valore del bene stimato.

Calcolo della Cpe

Dalle consultazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del territorio – Provincia di Avellino - Comune di Nusco, a seconda delle zone/fasce, per abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo estraiamo i valori di mercato al mq, minimo e massimo

❖ Zona: **Centrale: Via San Rocco, Taverna, Piazza del Popolo**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni economico	ottimo	660	780	L	2,6	3	L

❖ Zona: **periferica** Via Comunale Nusco-Lioni

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni economico	ottimo	495	570	L	2,1	2,6	L

❖ Zona: **periferica**: Via San Pancrazio, Via Provinciale, Via Petrata

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni economico	ottimo	520	600	L	2,2	2,7	L

❖ Zona: **suburbana**: Via delle Serre, Via Appia, Via Nusco-Castelfranci, Via Pendite

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Super.	Valori locazione (€/mq x mese)		Super.
		Min.	max.		Min.	max.	
Abitazioni economico	ottimo	510	580	L	2,1	2,5	L

Valori riferiti ad abitazioni civili in normale stato conservativo			
	Valore di mercato €/mq		
	Min.	Max.	Valore medio
Centro	660	780	720
periferia	495	570	532,5
periferia	520	600	560
suburbana	510	580	545

Nella tabella a fianco sono riassunti i valori di mercato degli immobili, minimo e massimo, in relazione a: Centro, Periferia suburbana e e il valore medio scaturito; è possibile quindi notare come i prezzi cambiano in funzione dell'allontanamento rispetto alla zona centrale.

Possiamo così calcolarci il valore del coefficiente di ponderazione per quanto riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (C_{pe}), calcolando il decremento percentuale del valore in funzione appunto dell'allontanamento dal centro.

Differenziale da centro a periferia	C_{pe}	Differenziale da periferia a suburbana	C_{pe}	Differenziale da centro a suburbana	C_{pe}
$(720-546)/720 = \pm 0,24$	$1 \pm 0,24 = 1,24$ 0,76	$(546-545)/570 = \pm 0,06$	$1 \pm 0,018 = 1,0018$ 0,0082	$(720-545)/720 = \pm 0,24$	$1 \pm 0,24 = 1,24$ 0,76

nb: E' facile osservare che la variazione tra centro e periferia e centro e suburbana è uguale;

Calcolo della Ci

Determiniamo adesso il coefficiente di ponderazione C_i facendo riferimento ai valori inseriti nella seguente matrice "età - qualità dell'immobile e stato di conservazione":

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	0,85	-	-	-
Edificio recentissimo (10 anni)				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-

popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	0,75	0,70	0,65	-
Edificio 10-20 anni	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	0,70	0,65	0,60	-
Edificio 21-40 anni	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,70
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,65
Medio	0,75	0,70	0,65	0,60
popolare	0,70	0,65	0,60	0,55
ultrapopolare	-	-	-	0,50

Il bene oggetto di stima è situato in zona periferica, ha uno stato di conservazione buono, è stato ristrutturato negli ultimi venti anni (lo inseriamo nella fascia di età: edif. 10-20 anni) e appartiene ad una tipologia edilizia media: **Kci = 0,70**

Ora, per ogni bene rilevato nella tabella dei *Comparables* procediamo all'individuazione dei corretti coefficienti rapportati al bene oggetto di stima e quindi alla determinazione del **coefficiente sintetico di ponderazione**.

Le motivazioni di ciascun coefficiente sono state così definite e riassunte:

➤ **Comparable 1**

L'immobile si trova in zona periferica, quindi il *Kcpe* normalizzato dovrà essere uguale ad 1 poiché l'immobile oggetto di stima si trova nella stessa posizione periferica.

L'immobile appartiene alla fascia di età "10-20", appartiene ad una tipologia edilizia media ed ha buone rifiniture, quindi il *Kci* è inferiore in quanto il bene da stimare appartiene alla stessa età e ma ha rifiniture popolari.

$$Kcpe = 1$$

$$Kci = 0,70 - 0,75 = -0,05 = 0,95$$

$$K = 0,975$$

➤ **Comparable 2**

L'immobile si trova in zona periferica, quindi il *Kcpe* normalizzato è uguale ad 1. Appartiene alla fascia 20-30 anni di età ha rifiniture medie, e appartiene ad una tipologia popolare, quindi il *Kci* è superiore in quanto il bene da stimare appartiene alla età più recente ed ha medesime rifiniture.

$$Kcpe = 1$$

$$Kci = 0,70 - 0,65 = +0,05 = 1,05$$

$$K = 1,025$$

➤ **Comparable 3**

L'immobile si trova in zona periferica, quindi il K_{cpe} normalizzato è uguale ad 1.
Appartiene alla stessa fascia di età e presenta medie rifiniture e appartiene ad una tipologia edilizia media, quindi il K_{ci} è inferiore.

$$K_{cpe} = 1$$

$$K_{ci} = 0,70 - 0,75 = -0,05 = 0,95$$

$$K = 0,975$$

➤ **Comparable 4**

L'immobile si trova in periferia, quindi il K_{cpe} normalizzato è uguale ad 1.
Appartiene alla fascia "10-20 anni" con rifiniture mediocri ed appartiene alla tipologia popolare
quindi il K_{ci} è

$$K_{cpe} = 1$$

$$K_{ci} = 0,70 - 0,65 = +0,05 = 1,05$$

$$K = 1,025$$

➤ **Comparable 5**

L'immobile si trova in centro, quindi il K_{cpe} normalizzato è inferiore ad 1.
Appartiene alla fascia "edificio nuovo" con ottime rifiniture ed appartiene alla tipologia superiore
quindi il K_{ci} è inferiore

$$K_{cpe} = 0,76 (1 - 0,24)$$

$$K_{ci} = 0,70 - 1,05 = -0,35 = 0,65$$

$$K = 0,705$$

Riassumiamo ora la tabella dei comparables con i prezzi normalizzati rispetto al nostro immobile :

Tipologia edilizia	Stato conservativo	localizzazione	rifiniture	Prezzo unitario mq	Kcpe	Kci	K	Prezzo ponderato
1 Villetta bifamiliare 2 piani +garage+ 670mq terreno	20 anni	Zona periferica	buone	€ 708	1	0,95	0,975	€ 690
2 Appartamento PT Indipendente+ 2 garages da 26mq cad.	+20 anni	Zona periferica	buone	€ 643	1	1,05	1,025	€ 659
3 Villetta 2 piani, porticato, balconata unica, 40.000mq terreno cantina e sottotetto	+20 anni	Zona periferica	buone	€ 643	1	0,95	0,975	€ 627
4 Villetta unico livello+ 1 ha terreno	+20 anni	Zona periferica	Medio-basse	€ 614	1	1,05	1,025	€ 630
5 Appartamento 2 livelli affaccio su due lati + box e terrazzo	nuovo	centro	ottime	€ 1.200	0,76	0,65	0,705	€ 846

Media arrotondata = € 690/mq

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi si è giunti ad individuare per il bene oggetto di stima un valore di mercato unitario pari **€ 690/mq** (arrotondato all'euro intero) che moltiplicato per la superficie commerciale ci da il probabile valore totale dell'immobile pari a:

€ 690 x mq 209 = € 144.210 → € 144.000

Verifichiamo il valore trovato, utilizzando il metodo sintetico comparativo:

Stima per punti di merito: metodo additivo

$$V_m \text{ di stima} = V_{\max} * K_i$$

Come prima la compravendita che ha fatto registrare il valore di mercato più elevato da prendere a riferimento è quello del comparabile n°5:

Tipologia edilizia		Stato conserv.o	localizzazione	rifiniture	Superf.	Costo comples.	Costo mq
5	Appartamento unico livello affaccio su du lati + box cantina e terrazzo	nuovo	centro	ottime	Mq 200	€ 240.000	€ 1.200

Assumiamo che l'immobile preso in considerazione (comparable) possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado (Caratteristiche posizionali estrinseche Kpe e Caratteristiche posizionali intrinseche Kpi, legate alla localizzazione - Caratteristiche intrinseche Ki e Caratteristiche produttive Kp legate all'immobile).

Consideriamo ora le caratteristiche del bene oggetto di stima confrontandole con quelle del bene di riferimento, e attribuiamo ad ognuna un valore percentuale :

- Caratteristiche posizionali estrinseche Kpi (5-35%) 18%
- Caratteristiche posizionali intrinseche Kpe (5-25%) 10% 12
- Caratteristiche intrinseche Ki (10-30%) 15% 20
- Caratteristiche produttive Kp (5-10%) 5%

Coefficiente sintetico (somma K) 48%

$V_m = € 1.200 \times mq209 \times 0,48 = € 120.385$ arrotondato a € 121.000
--

Confrontando i due valori trovati il probabile valore di mercato del bene (fabbricato B - part.IIIa n°911/5) si ricava dalla media aritmetica:

$€ 144.000 + 121.000 = € 132.500$

Stima per punti di merito: metodo additivo **Fabbricato C**

Il fabbricato C in realtà è un insieme di tanti depositi, quindi *pertinenze esclusive accessorie non comunicanti*, dell'unità immobiliare. Inizialmente la sua funzione era legata alla destinazione agricola (stalle e fienili); oggi, non avendo più questa finalità è da considerarsi come deposito accessorio alla residenza e quindi la sua superficie è stata ponderata.

Per cui avremo:

180mq x 0,50 che è il coefficiente di ponderazione per accessori indiretti non comunicanti
→ 90mq è la sua superficie ponderata

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del manufatto da me indicato con " Fabbricato D" (particella n°911/4), è basato **sul metodo del valore del costo di riproduzione deprezzato**.

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre un manufatto simile a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento da apportare al valore " a nuovo" dell'immobile (costo di riproduzione) in modo da tener conto della vetustà, obsolescenza tecnologica e dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto.

Il costo di riproduzione tiene conto dei costi che sarebbero necessari, impiegando le modalità costruttive attuali, per ottenere un prodotto che per caratteristiche economiche e funzionali, produce la stessa utilità del bene oggetto di stima. Risulta evidente che il costo di riproduzione così determinato, si riferisce ad un fabbricato del tutto nuovo, al posto del vecchio, che presenta una sua vetustà, un certo livello di obsolescenza funzionale e tecnologica, nonché un suo determinato stato di deterioramento conservativo; il costo di riproduzione, dovrà essere pertanto adeguatamente ridotto per ottenere il valore attuale attraverso l'applicazione di uno o più coefficienti ($C_v - C_c - C_o$) inferiori all'unità, che globalmente o separatamente tengano conto delle caratteristiche di cui sopra.

- Determinazione **del costo unitario di riproduzione**

Per la determinazione del "costo di costruzione" è stato eseguito un computo metrico estimativo per la realizzazione di un manufatto simile al nostro, in muratura portante di blocchetti, con travi e pilasti in cls armato, zattera di fondazione, copertura in laterocemento, infissi in ferro, sbruffatura con malta di cemento alle pareti; Il valore del costo unitario di riproduzione è di circa 350€/mq.

- Determinazione del **coefficiente di deprezzamento C_t**

- **Coefficiente di vetustà**

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'unione europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A + 20) ^ 2 / 140] - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile, rispetto alla sua vita probabile, assunta in 100 anni.

Se N sono gli anni di vita $A = (100 \times N)/100$

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è dato da $C_v = 100\% - D$

Che rappresenta uno dei moltiplicatori percentuali che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo per ottenere il valore di riproduzione deprezzato.

– **Calcolo del coefficiente di vetustà**

Considerando che l'anno di costruzione del nostro manufatto, per dichiarazione è il 1974 si ha:

$$D = [(A + 20) ^ 2 / 140] - 2,86 = 14,99$$

$$C_v = 100\% - D = 0,85$$

- **Coefficiente di conservazione e manutenzione (Cc)**

Il Coefficiente di conservazione e manutenzione tiene conto dello stato in cui si trovano alcuni elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, soffitti, coperture, infissi, accessi, impianti.

Detto coefficiente può essere determinato in base alla seguente tabella (L. 392/78):

STATO DI CONERVAZIONE E MANUTENZIONE		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,80	0,60

Si ritiene che il coefficiente correttivo Cc da utilizzare nel caso in esame, in base all'esperienza professionale possa assumersi pari a 0,60.

- **Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale**

Il Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico per cui occorre tener conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del manufatto in relazione alla funzione svolta. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato occorre ricorrere ad opere di manutenzione straordinaria, con adeguamento degli impianti, delle finiture oltre ad eventuali opere esterne che ne consentano la facile accessibilità. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso (Certamente un deposito come il nostro avrà minor degrado di un centro commerciale o un di un capannone industriale)

Detto coefficiente può essere determinato in base alla tabella seguente (DM 20.01.1990):

STATO DI OBSOLESCENZA E FUNZIONALITA' GLOBALE (Co)		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,90-0,85	0,85-0,75

Si ritiene che il coefficiente correttivo Co da utilizzare nel caso in esame possa assumersi pari a 0,85.

Dai i singoli coefficienti di deprezzamento:

- coefficiente di deprezzamento per vetustà **Cv = 0,85**
- Coefficiente di conservazione e manutenzione **Cc = 0,60**
- Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale **Co = 0,85**

Si ottiene il coefficiente di deprezzamento totale **Ct = 0,82 x 0,80 x 0,85 = 0,4335**

Moltiplicando il coefficiente totale per la superficie del manufatto ragguagliata (90mq) e per il costo al mq otteniamo il probabile valore di stima dei depositi (fabbricato c - part.Ila 911/6) che sarà:

mq 90 x 0,4335 x € 350/mq = € 13.655 che arrotondiamo a **€ 13.500.**

Stima per costo di riproduzione deprezzato : Fabbricato D

Lo stesso criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del manufatto da me indicato con “ Fabbricato C” (particella n°911/6), lo utilizziamo anche per il fabbricato D (part.Ila n°911/4) :quello basato **sul metodo del valore del costo di riproduzione deprezzato.**

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo che si dovrebbe sopportare all’attualità per riprodurre un manufatto simile a quello oggetto di stima, dedotto l’eventuale deprezzamento da apportare al valore “ a nuovo” dell’immobile (costo di riproduzione) in modo da tener conto della vetustà, obsolescenza tecnologica e dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto e quindi dei coefficienti correttivi inferiori all’unità Cv – Cc – Co

- **Determinazione del costo unitario di riproduzione**

Per la determinazione del “costo di costruzione” è stata svolta un’indagine in zona presso ditte specializzate che si occupano appunto della realizzazione, tra l’altro, di manufatti simili al nostro, ovvero una manufatto in lamiera grecata, con una struttura in ferro e capriate.

Il prezzo richiesto oscilla tra gli € 120/mq e € 140/mq. detto importo è riferibile solo alla realizzazione di un manufatto simile al nostro; bisognerà aggiungere a questo il costo del massetto e degli eventuali impianti tecnologici. Nel nostro caso c’è solo l’impianto elettrico per l’illuminazione, quindi basterà incrementare il costo di circa un 8-10%.

Dalle considerazioni appena fatte il costo unitario di riproduzione oscillerà tra € 130/mq e 152/mq; da cui assumiamo come costo unitario di riproduzione il valore = € 140/mq.

- **Determinazione del coefficiente di deprezzamento Ct**

- **Coefficiente di vetustà**

Il deprezzamento per vertustà è collegato alla durata della vita utile dell’edificio e può calcolarsi con la formula dell’unione europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A + 20) ^ 2 / 140] - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell’edificio in percentuale della sua vita utile, rispetto alla sua vita probabile, assunta in 100 anni.

Se N sono gli anni di vita $A = (100 \times N)/100$

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è dato da $C_v = 100\% - D$

Che rappresenta uno dei moltiplicatori percentuali che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo per ottenere il valore di riproduzione deprezzato.

– **Calcolo del coefficiente di vetustà**

Considerando che l'anno di costruzione del nostro manufatto, per dichiarazione è il 1980 si ha:

$$D = [(A + 20) ^ 2 / 140] - 2,86 = 17,96$$

$$C_v = 100\% - D = 0,82$$

- **Coefficiente di conservazione e manutenzione (Cc)**

Il Coefficiente di conservazione e manutenzione tiene conto dello stato in cui si trovano alcuni elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, soffitti, coperture, infissi, accessi, impianti.

Nel nostro caso non ci sono pavimenti, soffitti e impianti, tranne quello d'illuminazione; la copertura è anch'essa in lamiera grecata con struttura in ferro come pure gli accessi e gli infissi. Detto coefficiente può essere determinato in base alla seguente tabella (L. 392/78):

STATO DI CONERVAZIONE E MANUTENZIONE		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,80	0,60

Si ritiene che il coefficiente correttivo Cc da utilizzare nel caso in esame, in base all'esperienza professionale possa assumersi pari a 0,80.

- **Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale**

Il Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico per cui occorre tener conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del manufatto in relazione alla funzione svolta. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato occorre ricorrere ad opere di manutenzione straordinaria, con adeguamento degli impianti, delle finiture oltre ad eventuali opere esterne che ne consentano la facile accessibilità. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso (Certamente un deposito come il nostro avrà minor degrado di un centro commerciale o un di un capannone industriale) Detto coefficiente può essere determinato in base alla tabella seguente (DM 20.01.1990):

STATO DI OBSOLESCENZA E FUNZIONALITA' GLOBALE (Co)		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,90-0,85	0,85-0,75

Si ritiene che il coefficiente correttivo Co da utilizzare nel caso in esame possa assumersi pari a 0,85.

Dai i singoli coefficienti di deprezzamento:

- coefficiente di deprezzamento per vetustà **Cv = 0,82**
- Coefficiente di conservazione e manutenzione **Cc = 0,80**
- Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale **Co = 0,85**

Si ottiene il coefficiente di deprezzamento totale **Ct = 0,82 x 0,80 x 0,85 = 0,5576**

Moltiplicando il coefficiente totale per la superficie del manufatto e per il costo al mq otteniamo il probabile valore di stima del capannone (fabbricato D - part.IIa 911/4) che sarà:

mq 240 x 0,5576 x € 140/mq = € 18735 che arrotondiamo a **€ 18.500.**

I terreni

Nella formulazione del giudizio di stima riguardo ai terreni si è tenuto conto soprattutto delle informazioni derivanti dalle fonti indirette (OMI - Commissione Provinciale Espropri- FIAIP- I valori fondiari medi unitari della provincia di Avellino) in quanto i dati messi a disposizione dalle fonti dirette (agenzie immobiliari) sono stati ugualmente scarsi.

L'unico dato da poter prendere in considerazione è il prezzo pagato per l'acquisto di terreni che si aggira grosso modo intono a 1-2 €/al mq, in funzione anche di alcuni fattori quali la vicinanza al centro, la raggiungibilità con l'auto, la sua conformazione orografica (se pianeggiante o collinare), la presenza di alberi da frutto o di acqua per irrigazione.

Oltre a questo unico valore di riferimento locale, per la stima dei terreni abbiamo preso come valori di riferimento quelli della:

- d. Commissione Espropri della Provincia di Avellino – 2008- D.P.R. 327/2001
- e. Valori fondiari medi unitari della Regione Campania, aggiornati per l'anno 2013 di cui alla Legge 26.05.1965 n°590
- f. Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia del Territorio.

Che, nello specifico, sono:

- a. I valori della Commissione Provinciale Espropri relativi alla Regione Agraria n°3 di cui fa parte il Comune di Nusco, per la tipologia colturale "seminativo", come da certificato catastale, il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 8.500 €/ha; per la tipologia colturale "vigneto", come da certificato catastale, il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 11.000 €/ha; per la tipologia colturale "bosco ceduo", come da certificato catastale, il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 4.600 €/ha; per la tipologia colturale "incolto produttivo", il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 2.500 €/ha;
- b. I valori fondiari medi unitari della provincia di Avellino, aggiornati per l'anno 2013 relativi alla zona n°8 di cui fa parte il Comune di Nusco, per la tipologia colturale "seminativo", il valore per "ha"(ettaro) è pari a 7.749,99 €/ha; per la tipologia colturale "vigneto", come da certificato catastale, il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 14.233,80 €/ha; per la tipologia colturale "bosco ceduo", come da certificato catastale, il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 5.911,12 €/ha per la tipologia colturale "incolto produttivo", il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 2.700 €/ha;

- c. I valori agricoli medi unitari aggiornati per l'anno 2013 dell'OMI, relativi ancora alla Regione Agraria n°3, per la tipologia colturale "seminativo", il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 6.800 €/ha; la tipologia colturale "vigneto", non è presente; per la tipologia colturale "bosco ceduo", come da certificato catastale, il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 5.000 €/ha per la tipologia colturale "incolto produttivo", il valore riferito per "ha"(ettaro) è pari a 2.149,50 €/ha;

Riassumendo:

	Seminativo	Vigneto	Bosco ceduo	Incolto produttivo
a)	€ 8.500,00/ha	€ 11.000,00	€ 4.600,00	€ 2.500
b)	€ 7.749,99/ha	€ 14.233,80	€ 5.911,12	€ 2.700
c)	€ 6.800,00/ha	=	€ 5.000,00	€ 2.149,50
vm	€ 7.683,33	€ 12.616,9	€ 5.170,37	€ 2.449,83

Nel nostro caso abbiamo:

- seminativo –part.IIe n° 215-216 – 320 – 407 – 912 per complessivi mq 6.728
- vigneto – part.IIa n°214 di 300mq
- bosco ceduo – part.IIa n° 217 di 1640mq

per complessivi mq 8.668

Abbiamo considerato anche la tipologia "incolto produttivo" tenuto conto che, nel caso in esame, i terreni destinati a "seminativo" sono per la maggior parte incolti e non coltivabili in quanto destinati quasi tutti al parcheggio dei mezzi meccanici (compreso la particella 320 situata nei pressi del cimitero e sottoposta a vincolo cimiteriale); per cui

Seminativo → incolto produttivo

Mq 6.728 x 2449,83 €/ha = **€ 1.648,00**

Il vigneto varrà

Mq 300 x 12.616,9€/ha = **€ 378,50**

Il bosco infine

Mq 1640 x 5.170€/ha = **€ 848,00**

Per un totale di **€ 2.874,50**

Valutandoli, secondo le tendenze del mercato locale, 1.5 €/mq avremo

€ 1,50 x 8.668mq = € 13.000

Dalla media dei due valori trovati otteniamo

€ (13.000 + 2.874,50)/2 = **€ 7.937**

Tenuto conto che questi terreni non possono essere edificati né coltivati, tenuto conto che su questi terreni insiste il vincolo di servitù contratto con la SNAM; tenuto conto infine che la maggior parte dei terreni (tranne la 320 vicino al cimitero che è sulla strada ma sottoposta a vincolo cimiteriale e la 407 che è poco estesa e costituisce l'unico punto di accesso dalla strada comunale all'intera proprietà) sono raggiungibili soltanto attraversando la corte comune (part.IIa 911) è giusto arrotondare il tutto a

€ 7.000.

Che rappresenta il più probabile valore stimato per i terreni.

Conclusioni

Come risulta evidente dallo stralcio catastale, dalle planimetrie, dai rilievi planimetrici e fotografici allegati, i terreni e i fabbricati oggetti della presente esecuzione risultano fortemente interconnessi.

La corte comune (part.IIa 911) rappresenta, appunto, un elemento di collegamento piuttosto evidente; ma anche il "bombolone" per l'approvvigionamento del gas da riscaldamento e la fossa biologica...

Per ciò che attiene alla costituzione di lotti finalizzati alla vendita è sotto gli occhi la stretta relazione che lega tutti i beni eseguiti, per cui la sottoscritta ha ritenuto opportuno individuare non più di due lotti:

- Lotto n° 1 costituito da:
 - Fabbricato A individuato catastalmente con la part.IIa n°911/2-3
 - Fabbricato D individuato catastalmente con la part.IIa n°911/4

- Lotto n° 2 costituito da:
 - Fabbricato B individuato catastalmente con la part.IIa n°911/5
 - Fabbricato C individuato catastalmente con la part.IIa n°911/6
 - Terreni – part.IIe n° 407-912-214-215-216-217-320

Il più probabile valore dei due lotti quindi sarà

Lotto n° 1:

- Fabbricato 911/ 2-3 : € 191.000 (centonovantunomila/00 Euro) +
- Fabbricato 911/ 4 : € 18.500 (diciottomilacinquecento/00 Euro)
- Totale **€ 209.500 (duecentonovemilacinquecento/00Euro)**

Lotto n°2

- Fabbricato 911/ 5 : € 138.500 (centotrentottomilacinquecento/00 Euro) +
- Fabbricato 911/ 6 : € 13.500 (tredicimilacinquecento/00 Euro) +
- Terreni : € 7.000 / seimila/00Euro) =
- Totale **€ 159.000 (centocinquantanovemila/00Euro)**

La sottoscritta C.T.U. con quanto sopraesposto ritiene di avere espletato l'incarico e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.

Sant'Andrea di Conza, lì 02.04.2014

La C.T.U.
arch. Donatina Lamanna